

**Sygn. akt II Ca 1534/17**

**I.POSTANOWIENIE**

Dnia 2 marca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Kielcach, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Hubert Wicik (spr.)

Sędziowie : SSO Małgorzata Klesyk

SSO Teresa Strojnowska

Protokolant : starszy prot. sąd. Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2018 roku w Kielcach

na rozprawie

sprawy z wniosku B. H. i A. H.

z udziałem E. K.

o rozgraniczenie

na skutek apelacji uczestniczki od postanowienia Sądu Rejonowego we Włoszczowie z dnia 10 października 2017 roku, wydanego w sprawie I Ns 183/15

**postanawia :**

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punktach :

a) I (pierwszym) w całości i rozgraniczyć nieruchomość stanowiącą własność B. i A. małżonków H., położoną w obrębie (...) G., gmina Ł., oznaczoną w ewidencji gruntów numerami działek (...), dla której Sąd Rejonowy we Włoszczowie prowadzi księgę wieczystą numer (...) z nieruchomością stanowiącą własność E. K., położoną w obrębie (...) G., gmina Ł., oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której Sąd Rejonowy we Włoszczowie prowadzi księgę wieczystą numer (...), według linii czarnej łączącej punkty (...), przedstawionej na szkicu granicznym sporządzonym przez geodetę uprawnionego M. S. w dniu 20 września 2014 roku, przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Starostwie Powiatowym w K. (...) Ośrodku (...) w dniu 24 lutego 2015 roku za numerem (...)

b) II (drugim) w całości przez uchylenie zawartego w nim rozstrzygnięcia;

II. nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Kielcach) tytułem kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym : od E. K. kwotę 78,88 (siedemdziesiąt osiem i 88/100) złotych, a od B. H. i A. H. kwoty po 39,44 (trzydzieści dziewięć i 44/100) złotych;

III. orzec, że wnioskodawcy i uczestniczka ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

**II Ca 1534/17**

**UZASADNIENIE**

Postanowieniem wydanym w dniu 10 października 2017 roku Sąd Rejonowy we Włoszczowie rozgraniczył nieruchomość stanowiącą własność B. i A. małżonków H. położoną w obrębie (...) G., gmina Ł., powiat (...), województwo (...) oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 0,0900 ha oraz (...) o pow. 0.0700 ha, dla której w Sądzie Rejonowym we Włoszczowie została urządzona księga wieczysta nr (...) z nieruchomością stanowiącą własność E. K. położoną w obrębie (...) G., gmina Ł., powiat (...), województwo (...) oznaczoną w ewidencji gruntów, jako działka nr (...) o pow. 0,1736 ha, dla której w Sądzie Rejonowym we Włoszczowie została urządzona księga wieczysta nr (...) wzdłuż linii oznaczonej kolorem czerwonym od punktu (...) do punktu (...), następnie do punktu (...), a następnie wzdłuż linii prostej przez punkty (...) do punktu (...) na szkicu granicznym sporządzonym przez geodetę uprawnionego M. S. i zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w K. 24 lutego 2015 roku za numerem(...) która to mapa stanowi integralną część niniejszego postanowienia (pkt I.); nakazał uczestniczce E. K. usunąć płot betonowy i wydać wnioskodawcom B. i A. małżonkom H. pas gruntu leżący po wschodniej części linii czerwonej opisanej w pkt I. (pkt II.); nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego we Włoszczowie od uczestniczki E. K. i wnioskodawcy B. H. kwoty po 156,82 zł tytułem nieuiszczonych wydatków (pkt III.) oraz stwierdził, iż wnioskodawcy i uczestniczka ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt IV.).

Sąd Rejonowy ustalił, że zabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działek nr (...) stanowi własność wnioskodawcy i ujawniona jest w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Włoszczowie. Poprzedni właściciele tej nieruchomości nabyli jej własność na podstawie aktu własności ziemi. Natomiast sąsiednia nieruchomość oznaczona nr (...) stanowi własność E. K., którą uzyskała na podstawie darowizny, dokonanej w formie aktu notarialnego, sporządzonego w 2013 roku za nr (...) Poprzednicy prawni E. K. prawo własności nieruchomości nr (...)nabyli w drodze jej zasiedzenia, w sprawie I Ns 213/11 tut. Sądu, po zakończeniu której dla nieruchomości została założona księga wieczysta nr (...), prowadzona przez tut. Sąd. J. F. i T. F., będący poprzednikami prawnymi uczestniczki, przedmiotową nieruchomość nabyli w 1974 roku na podstawie ustnej umowy kupna sprzedaży zawartej z J. S. (1) (bez zachowania formy aktu notarialnego umowy). Następnie dokonali oni ogrodzenia tej części działki, tak jak zostali wprowadzeni w jej posiadanie przez poprzednika. Granice działek nr (...) były niesporne do 2012 roku. W toku postępowania o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie w sprawie I Ns 213/11 sporządzona została przez geodetę Z. K. mapa do celów zasiedzenia, która ujawniła zarówno stan faktyczny na gruncie, jak i granicę ewidencyjną wynikającą z operatu sporządzonego w 1974 roku. W 2012 roku E. K. wybudowała nowe ogrodzenie betonowe, które wzniosła wzdłuż linii odzwierciedlającej przebieg granicy ewidencyjnej ujawnionej na mapie sporządzonej do celów do zasiedzenia, nie zaś w miejscu starego ogrodzenia.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż wniosek zasługuje na uwzględnienie w świetle regulacji art. 153 k.c. Jak wskazał Sąd pierwszej instancji stan prawny przedmiotowych nieruchomości w zasadzie jest bezsporny, ponieważ jest uregulowany (wiadomo bowiem kto jest ich właścicielem). (...) stanowiące własność wnioskodawców zostały nabyte przez ich poprzedników prawnych na podstawie decyzji administracyjnej - aktu własności ziemi. Zdaniem Sądu Rejonowego, powyższe ustalenie jest o tyle istotne, że - zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego - nabycie prawa własności w formie aktu własności ziemi jest tzw. nabyciem pierwotnym, ale o charakterze deklaratoryjnym. Decyzja organu administracyjnego, wydana w postępowaniu uwłaszczeniowym przeprowadzonym na podstawie ustawy z 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych ma jedynie charakter potwierdzający, bowiem organ administracyjny w toku tego postępowania ustalał wyłącznie nabycie samego prawa własności nieruchomości, nie dokonując przy tym kontroli granic tej nieruchomości i w konsekwencji organ ten nie miał kompetencji do dokonywania rozgraniczenia w toku postępowania uwłaszczeniowego. Jak wskazał Sąd Rejonowy, błędny jest więc pogląd, że skoro nabycie prawa własności nieruchomości na podstawie ustawy uwłaszczeniowej nastąpiło w granicach wynikających z ewidencji gruntów, to granice ewidencyjne stanowią granice prawne tej nieruchomości. Jest tak dlatego, że - jak już wyżej wspomniano - w postępowaniu prowadzonym w trybie ustawy uwłaszczeniowej nie badano zasięgu prawa własności osób, na rzecz których stwierdzano uwłaszczenie, a jedynie wydawano akt stwierdzający, że dana nieruchomość stanowi własność konkretnej osoby. Powyższe pośrednio potwierdza opinia geodezyjna sporządzona na potrzeby tej sprawy przez biegłą M. S.. Jak wskazał Sąd Rejonowy w 1974 roku nie wykonywano pomiaru granic w pasie siedliska, a tytuł własności wnioskodawców wywodzi się z realizacji ustawy uwłaszczeniowej w postaci ustalenia prawa własności w/w nieruchomości. Natomiast w przypadku

uczestniczki, samoistne posiadanie nieruchomości nr (...) doprowadziło do uzyskania przez nią prawa własności tej nieruchomości w drodze jej zasiedzenia, które nastąpiło w 2011 roku w sprawie I Ns 213/11. Jak wskazał Sąd Rejonowy, z analizy akt sprawy I Ns 213/11 wynika, że granice przedmiotowych nieruchomości w dacie stwierdzenia ich zasiedzenia nie były sporne, przy czym odbiegały od granicy ewidencyjnej, która została ujawniona przez biegłą Z. K. na mapie sporządzonej do celów zasiedzenia. Jednocześnie biegła ujawniła wówczas granice, które były podstawą do stwierdzenia zasiedzenia, bowiem poprzednicy prawni uczestniczki posiadali tą nieruchomość w granicach, w których ją użytkowali. Zaś przebieg granic do 2011 roku nie był sporny, co wynika z akt sprawy I Ns 213/11. Natomiast w 2012 roku doszło do przesunięcia tej granicy zgodnie z granicą ewidencyjną, która nie była przedmiotem zasiedzenia, bowiem samoistne posiadanie nieruchomości nr (...) przebiegało według granic dotychczasowego ogrodzenia, które przebiegało wzdłuż linii oznaczonej kolorem czerwonym od punktu (...) do punktu (...), a następnie dalej do punktu (...)i do punktu (...), który jest równoznaczny z punktem (...), a następnie wzdłuż linii prostej aż do punktu (...). Powyższe okoliczności – w ocenie Sądu Rejonowego - pozwalają na ustalenie, że stan prawny i granica prawna przedmiotowych nieruchomości przebiegała tak, jak miało to miejsce do 2011 roku. Aktualnie granica prawna została jednak bezprawnie przesunięta i zajęta poprzez posadowienie nowego płotu, co spowodowało, że nastąpiło wejście w obszar działki stanowiącej własność B. H. i A. H.. O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wywiodła uczestniczka E. K., zaskarżając go w całości. Zarzuciła rozgraniczenie działek wnioskodawców o nr (...) z działką uczestniczki o nr (...), położonych w G., gm. Ł. z rażącym naruszeniem przepisu art. 153 k.c., uznając, że nie można stwierdzić stanu prawnego przebiegu spornej granicy, w sytuacji gdy stan prawny graniczących ze sobą nieruchomości został ustalony prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 1 lutego 2012 roku, wydanym w sprawie I Ns 213/11.

Podnosząc powyższy zarzut uczestniczka wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i rozgraniczenie nieruchomości wnioskodawców oraz uczestniczki zgodnie z wyznaczoną linią pomiędzy punktami (...), zaznaczoną na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego Z. K.. Na rozprawie apelacyjnej, po odebraniu przez biegłych ustnych wyjaśnień do opinii, pełnomocnik uczestniczki ostatecznie wniósł o dokonanie rozgraniczenia według linii czarnej przebiegającej pomiędzy punktami (...), przedstawionej na mapie biegłej M. S..

Wnioskodawcy wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje :**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, z tą uwagą, że nieprawidłowe jest stanowisko pełnomocnika uczestniczki wyrażone na terminie rozprawy apelacyjnej, że w sprawie w ogóle nie powinno dojść do rozgraniczenia, bowiem granica prawna została ustalona w postępowaniu o zasiedzenie. Nie budzi wątpliwości, że pomiędzy wnioskodawcami a uczestniczką zaistniał spór graniczny, wywołany przez postawienie przez uczestniczkę ogrodzenia w 2012 roku w linii zgodnej z granicą ewidencyjną. Zaistnienie takiego sporu, istniejącego przecież już od kilku lat biorąc pod uwagę datę zamknięcia rozprawy, niewątpliwie uzasadniało wydanie orzeczenia o rozgraniczeniu na podstawie art. 153 k.c. Zresztą stanowisko pełnomocnika uczestniczki co do braku potrzeby rozgraniczenia ostatecznie zostało zrewidowane w kierunku wniosku apelacyjnego o dokonanie takiego rozgraniczenia.

W sprawach o rozgraniczenie, z uwagi na ich skomplikowany charakter i dość szeroki okres czasu wymagający analizy, ograniczenie się do ustnej formy uzasadnienia z reguły nie pozostaje bez wpływu na kompletność sfery ustaleń faktycznych, przejrzystość wywodów, co obserwujemy również w rozważanej sprawie. Choć z uzasadnienia Sądu Rejonowego daje się „wyłowić” najistotniejsze elementy, pozwalające na prześledzenie toku rozumowania, który doprowadził do wydania zaskarżonego postanowienia, to przyznać należy rację pełnomocnikowi skarżącej, że można zgłosić pewne zastrzeżenia co do klarowności sposobu ustnej argumentacji Sądu I instancji. Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego do okresu poprzedzającego sprawę I Ns 213/11 o zasiedzenie należy uznać za prawidłowe, Sąd Okręgowy podziela je i przyjmuje za własne, z tą jednak uwagą, że nie ma podstaw do dokonania ustalenia, że na dzień 4 listopada 1971 roku zasięg posiadania samoistnego działki numer (...) (wówczas jeszcze przed podziałem)

odbiegał od linii granicy ewidencyjnej w głąb działki ewidencyjnej numer (...) (takie zdaje się były zamierzenia Sądu Rejonowego, skoro odnosił się właśnie do problematyki braku wiążącego charakteru aktu własności ziemi jeśli chodzi o dokładny przebieg granic nieruchomości). Nie ma sporu co do tego, że na datę uwłaszczenia nie istniało jeszcze ogrodzenie działki numer (...), które zamierzono podczas czynności geodety Z. K. w 2011 roku. W dacie uwłaszczenia działka numer (...) miała charakter niezabudowany, rolny. Sąd Rejonowy odwołał się do specyfiki postępowania uwłaszczeniowego, do braku ustalania w takim postępowaniu dokładnego przebiegu granicy i braku związania granicą ewidencyjną. Praktyka postępowań uwłaszczeniowych, ich masowość i staranność organów administracji przy ich prowadzeniu była wielokrotnie kwestionowana, zdarza się to często w postępowaniach sądowych. Z reguły wydając akty własności ziemi opierano się na granicach działek ustalonych przy zakładaniu ewidencji gruntów (co zresztą miało oparcie w regulacji art. 12 ust. 7 ustawy uwłaszczeniowej), operując samymi numerami tych działek, często bez udziału geodety przy sporządzaniu protokołów uwłaszczeniowych, bez jego obecności na gruncie w celu okazania granic uwłaszczanych działek i zweryfikowania ich zgodności z danymi z ewidencji gruntów. Omawiając znaczenie postępowania uwłaszczeniowego warto nawiązać do stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w postanowieniu z dnia 29.06.2007 roku, I CSK 143/07, w którym wskazano: Po wejściu w życie art. 63 ustawy z 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa sąd jest związany decyzją administracyjną - aktem własności ziemi, jeżeli została ona uznana przez właściwy organ administracyjny za ostateczną. To związanie oznacza związanie co do osoby właściciela, obszaru nieruchomości, przebiegu granic, ale także zakresu prawa własności. W uzasadnieniu tego orzeczenia sąd odwołał się do utrwalonego stanowiska Sądu Najwyższego, że po wejściu w życie art. 63 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, czyli po 1 stycznia 1992 r., niemożliwa stała się kontrola administracyjna, ani też sądowa, decyzji administracyjnych wydanych przed 6 kwietnia 1982 r. stwierdzających nabycie przez rolnika z mocy prawa - na podstawie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych - własności nieruchomości rolnych (por. m.in. poglądy wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale z 30 czerwca 1992 r., III CZP 73/92, OSNCP 1992, nr 11, poz. 201, w uchwale z 28 stycznia 1993 r., III CZP 167/92, OSNCP 1993, nr 6, poz. 105, w uchwale z 11 marca 1994 r., III CZP 18/94, OSNCP 1994, nr 10, poz. 186, w wyroku z 3 maja 2003 r., III CKN 962/00, LEX nr 78268). W uchwale z 18 maja 1994 r., III CZP 69/94, OSNCP 1994, nr 12, poz. 233, Sąd Najwyższy stwierdził jednoznacznie, że po wejściu w życie art. 63 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa sąd jest związany decyzją administracyjną - aktem własności ziemi, jeżeli została ona uznana przez właściwy organ administracyjny za ostateczną. To związanie oznacza związanie co do osoby właściciela, obszaru nieruchomości, przebiegu granic, ale także zakresu prawa własności. Sądowi Okręgowemu znana jest oczywiście również utrwalona linia orzecznictwa, zgodnie z którą art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 107, poz. 464 z późn. zm.) nie stoi na przeszkodzie ustaleniu przebiegu granicy odmiennej od wynikającej z aktów własności ziemi, jeżeli w decyzjach tych nieruchomości zostały określone według danych z ewidencji gruntów niezgodnych ze stanem posiadania nieruchomości w dniu wejścia ustawy uwłaszczeniowej w życie (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1995 r., III CZP 45/95, OSNC 1995, nr 10, poz. 137, postanowienie SN z 31 stycznia 2001 roku, III CKN 1037/98). W rozważanej obecnie sprawie nie zostało jednak wykazane, że w decyzji uwłaszczeniowej działka numer (...) została określona zgodnie z danymi z ewidencji gruntów, a niezgodnie z aktualnym na dzień 4 listopada 1971 roku stanem posiadania, zatem z naruszeniem art. 12 ust. 7 ustawy uwłaszczeniowej. Należy jednak co do zasady przyjmować prawidłowość decyzji uwłaszczeniowych, jeśli chodzi o przyjęte za ich podstawę granice ewidencyjne, co zdaje się wynikać z samego brzmienia art. 12 ust. 7 ustawy uwłaszczeniowej. To ten kto twierdzi, że dane te były niezgodne z rzeczywistym stanem posiadania powinien tę okoliczność udowodnić. Takiego udowodnienia na korzyść wnioskodawców w tym postępowaniu nie było, zaś dodatkowym argumentem przemawiającym na rzecz tożsamości ówczesnego stanu posiadania ze stanem ewidencyjnym jest bliskość pomiaru ewidencyjnego do daty uwłaszczenia. Do podstawowej staranności jakiej można oczekiwać od uczestników postępowania uwłaszczeniowego należało podanie organom prowadzącym to postępowanie, że granica posiadania odbiega od granicy ewidencyjnej (ustalanej przecież z reguły kilka lat wcześniej w ramach powszechnego pomiaru dla potrzeb założenia ewidencji gruntów), tak aby tę zmianę można było uwzględnić w ramach postępowania uwłaszczeniowego. Analizując argumentację Sądu Rejonowego dotyczącą problematyki uwłaszczenia dostrzec należy, że w zasadzie nie można się doszukać jednoznacznej wypowiedzi tego Sądu, że granica „uwłaszczeniowa” działki numer (...) miałaby przebiegać dokładnie według linii ogrodzenia zamierzonego w 2011 roku. Skoro to ogrodzenie stawiali rodzice uczestniczki, którzy nabyli tę

działkę nieformalnie w 1974 roku, to uzasadniony jest wniosek, że tego ogrodzenia nie było jeszcze w dniu 4 listopada 1971 roku i wcześniej, stąd nie mogło wyznaczać stanu posiadania na datę uwłaszczenia.

Zasadniczy błąd popełniony przez Sąd Rejonowy dotyczy nieprawidłowej oceny znaczenia postępowania o zasiedzenie I Ns 213/11 Sądu Rejonowego we Włoszczowie i przyjęcia przez ten Sąd przebiegu granicy prawnej w sposób niezgodny z treścią postanowienia o zasiedzeniu. Za nieprawidłowe należy uznać ustalenie, że zasięg posiadania samoistnego działki numer (...) w dacie upływu terminu zasiedzenia wyznaczało ogrodzenie i że zasiedzenie nastąpiło jedynie w granicach tego ogrodzenia. Jest to „własne” ustalenie Sądu Rejonowego (czy też założenie, bo w tej części sfera ustaleń faktycznych nie jest już klarownie rozdzielona od rozważań prawnych), które należy ocenić negatywnie jako sprzeczne z treścią orzeczenia o zasiedzeniu. Zrozumiałym jest, że ustalając przebieg granicy wg. pierwszego kryterium z art. 153 k.c., tj. wg. stanu prawnego, rolą Sądu Rejonowego było prawidłowe ustalenie przebiegu granicy zgodnie z tytułami prawnymi. O tytule prawnym działek (...) wywodzącym się z uwłaszczenia, którego następstwa przechodziły na kolejnych właścicieli tych działek, była przed chwilą mowa. Sąd Rejonowy starał się dokonać własnych ustaleń faktycznych co do zasięgu posiadania samoistnego poprzedników prawnych uczestniczki, który doprowadził do zasiedzenia, nie uwzględniając, że o ile co do postępowania uwłaszczeniowego wskazuje się, że wydanie (...) na działkę określoną wg danych z ewidencji gruntów nie wyklucza możliwości ustalenia rzeczywistych jej granic w sposób odbiegający od danych z ewidencji gruntów, o tyle niewątpliwie nie można takiej wykładni zastosować do postępowania sądowego (i to zarówno uwłaszczeniowego, jak i tym bardziej postępowania o zasiedzenie). Rolą postępowania o zasiedzenie jest ustalenie czy ubiegający się o jego stwierdzenie był posiadaczem samoistnym określonej w przestrzeni (a następnie przedstawionej na mapie) działki gruntu, to w tym postępowaniu jest badany dokładny zasięg przestrzenny władania nieruchomością. Co więcej, takie postępowanie powinno toczyć się z udziałem właścicieli działek graniczących z taką nieruchomością, po to właśnie, aby nie doprowadzać w przyszłości do sporów granicznych, do wznowienia postępowania o zasiedzenie. Analiza akt sprawy o zasiedzenie I Ns 213/11 Sądu Rejonowego we Włoszczowie bezsprzecznie dowodzi, że toczyło się ono z udziałem obecnych wnioskodawców B. H. (wskazanego już we wniosku) i A. H. (wezwanego do udziału w sprawie na rozprawie w dniu 18 listopada 2011 roku –k. 36v), którzy nie kwestionowali wówczas wniosku o zasiedzenie, w tym granic działki przedstawionej na mapie do zasiedzenia. Samo sporządzenie mapy do zasiedzenia odbyło się z ich udziałem, przy czym istnieją pełne podstawy do przyjęcia, że w toku czynności geodezyjnych zmierzających do sporządzenia mapy do zasiedzenia mieli oni świadomość co do tego, że istniejące wówczas ogrodzenie odbiega od granicy ewidencyjnej o niewielką szerokość kilkudziesięciu centymetrów. Odwołać się w tym miejscu należy do zeznań autorki mapy „zasiedzeniowej” Z. K., która w obecnym postępowaniu szczegółowo omówiła przebieg ówczesnych czynności terenowych. Jednoznacznie zeznała, że powiadomiła właścicieli nieruchomości o sytuacji istniejącej na gruncie (o rozbieżności pomiędzy linią ogrodzenia a granicą według ewidencji gruntów). Wyraźnie zeznała, że załącznikiem do jej opracowania był przebieg granic przyjęty w linii prostej (zgodnie z granicą ewidencyjną), taką granicę przyjęły strony, a gdyby nie było co do tego zgody, to jej zamiarem było wydzielenie z działki (...) kawałków gruntu znajdujących się pomiędzy ogrodzeniem a linią granicy ewidencyjnej jako odrębnych nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Potwierdzeniem przyjęcia granicy w linii prostej jest protokół przyjęcia granic, w którym wskazano, że wschodnią granicę stanowi linia prosta od punktu (...) do punktu (...), wyraźnie w nim zaznaczając, że ta granica początkowo biegnie od istniejącego ogrodzenia w odległości 0,30 metra na wschód, następnie po licu istniejącego budynku mieszkalnego na wschód w odległości 25 cm (por. k. 56 i dalszy opis tej granicy). W protokole tym stwierdzono ponadto, że granica działki numer (...) jest zgodna ze stanem użytkowania m.in. z działkami numer (...).

Sąd Rejonowy dokonując interpretacji skutków orzeczenia o zasiedzeniu naruszył regulację art. 365 § 1 k.p.c. Dokonał bowiem ustaleń w istocie sprzecznych z treścią prawomocnego postanowienia o zasiedzeniu, mianowicie, że zasiedzeniem na rzecz poprzedników prawnych uczestniczki nie został objęty pas gruntu pomiędzy ówczesną linią starego ogrodzenia o linią granicy ewidencyjnej (13 m<sup>(2)</sup>) wg. pomiaru bieglej M. S.). Wadliwa jest ocena Sądu Rejonowego wyrażona na gruncie obecnego postępowania, że w przypadku rozbieżności pomiędzy granicą istniejącą w terenie a granicą przedstawioną na mapie (do zasiedzenia), taka mapa nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia. Stanowisko to pomija to, że na przedmiotowej mapie do zasiedzenia został przedstawiony zarówno stan istniejących na gruncie ogrodzeń, jak i stan ewidencyjny, ale jako sposób oznaczenia nieruchomości objętej

wnioskiem o zasiedzenie przyjęto wyłącznie granicę ewidencyjną (co jednoznacznie wskazuje na to, że zasiedzenie nastąpiło niejako „w oderwaniu” od linii tego ogrodzenia a w nawiązaniu wprost do granicy ewidencyjnej). Choć opinie biegłych geodetów M. S. i J. S. (2) w postępowaniu pierwszoinstancyjnym wydawały się nie do końca zbieżne ze sobą jeśli chodzi o geodezyjną interpretację skutków postanowienia o zasiedzeniu (i z tego powodu Sąd Okręgowy zdecydował o odebraniu do biegłych ustnych wyjaśnień), to odebrane od nich na terminie rozprawy apelacyjnej ustne wyjaśnienia jednoznacznie wskazują, że była to tylko pozorna rozbieżność, wynikająca z niezapoznania się przez biegłą J. S. (2) w postępowaniu przed Sądem Rejonowym z całością dokumentacji geodezyjnej związanej z postępowaniem o zasiedzenie. Biegła przyznała w toku tych wyjaśnień, że składając ustną opinię przed Sądem Rejonowym nie zapoznała się z całością dokumentacji geodezyjnej, w tym z mapą wykorzystaną do orzeczenia o zasiedzeniu, a wniosek o tym, że zasiedzenie nastąpiło według linii ogrodzenia a nie linii granicy ewidencyjnej wyprowadziła wyłącznie na podstawie opisu znajdującego się na mapie biegłej M. S.. Rzeczywiście opis ten (zawarty w punkcie 3 oznaczeń) można uznać za mylący, bo sugeruje, że do zasiedzenia wg. operatu numer (...) - (...) przyjęto właśnie linię istniejącego wówczas ogrodzenia. Kwestia ta była przedmiotem wyjaśnień biegłej M. S. na rozprawie apelacyjnej, która nie miała żadnych wątpliwości co do tego, że granica prawna przedstawiona na mapie do zasiedzenia przebiega w linii prostej zgodnej z linią ewidencyjną (a gdyby chciano uzyskać zasiedzenie według linii ogrodzeń, to należałoby wówczas działkę numer (...) podzielić i oddzielić od niej te fragmenty od strony wschodniej). Biegła jednoznacznie wskazała, że punkty przyjęte do zasiedzenia to punkty numer (...) na jej mapie. „Mylący” zapis na swojej mapie tłumaczyła zamiarem odniesienia się na niej do tego, co jej zdaniem powinno być objęte zasiedzeniem według stanu istniejącego na gruncie, a nie tego co rzeczywiście wynika z orzeczenia o zasiedzeniu. Co istotne, biegła również wskazała, że obecnie istniejące ogrodzenie postawione przez uczestniczkę nie przekracza granicy ewidencyjnej przyjętej również na mapie do zasiedzenia. Podkreślić przy tym należy stwierdzenie biegłej, że gdyby miała jako geodeta wykonać na gruncie orzeczenie o zasiedzeniu, to by przyjęła linię prostą ewidencyjną (a nie linię wg. starego ogrodzenia). Stwierdzenia te nie pozostawiają wątpliwości co do tego jak przebiega granica prawna działki numer (...) wg. dokumentów geodezyjnych (wywodzących się właśnie z postępowania o zasiedzenie). Zaakcentować należy, że po okazaniu mapy do zasiedzenia biegłej J. S. (2), również ona nie miała żadnych wątpliwości co do tego, że przyjęta na tej mapie granica działki numer (...) przebiega w linii prostej a nie po linii przedstawionego na tej mapie ogrodzenia. Dodać należy, że standardy geodezyjne sporządzenia map dla celów regulacji prawnej w drodze zasiedzenia są jednoznaczne i oczywistym jest, że gdyby geodeta miał sporządzić mapę do zasiedzenia obejmującą część działki ewidencyjnej numer (...) w ramach istniejącego wówczas ogrodzenia, to musiałby wydzielić pozostałe części tej działki jako odrębne działki ewidencyjne, co w tym wypadku nie nastąpiło (tak już zgodnie obie biegłe na rozprawie apelacyjnej). Należy przy tym powtórzyć, że autorka mapy do zasiedzenia informowała uczestników pomiarów o zaistniałej sytuacji, oczekiwała zajęcia przez nich stanowiska, a końcowy wynik jej czynności (mapa do zasiedzenia) uwzględniła zgodę wyrażoną również przez właścicieli działek (...) na ustalenie granicy w linii prostej. Linia ta odpowiada zresztą linii przyjętej w czasie dokonywania podziału działki numer (...) na początku lat 80-tych, co wynika z zeznań geodety Z. K. i zostało przez nią przyjęte jako istotna okoliczność, przy założeniu, że wówczas istniało już to samo ogrodzenie co w trakcie jej pomiarów, a mimo to dla potrzeb podziału przyjęto granice działki numer (...) z działką numer (...) wg. linii prostej (ewidencyjnej).

Podsumowując problematykę geodezyjną stwierdzić należy, że w sprawie mamy do czynienia z trzema zbieżnymi stanowiskami geodetów co do interpretacji mapy do zasiedzenia i standardów sporządzania takiej mapy (biegłe M. S. i J. S. (2) oraz autorka mapy do zasiedzenia Z. K.). Skoro strony postępowania o zasiedzenie zaakceptowały taką mapę, nie zgłosiły do niej uwag zarówno w czasie czynności terenowych (mimo przedstawienia im problemu przez Z. K.), jak i już w toku postępowania o zasiedzenie, również Sąd Rejonowy orzekając o zasiedzeniu w całości oparł się na tej mapie, to należało przyjąć w obecnym postępowaniu rozgraniczeniowym, że przestrzenny zasięg prawa własności działki numer (...), istotny dla rozgraniczenia, jest właśnie taki jak został na przedstawiony na mapie do zasiedzenia sporządzonej przez geodetę Z. K. i wprost przywołanej w postanowieniu Sądu Rejonowego we Włoszczowie z dnia 1 lutego 2012 roku wydanym w sprawie I Ns 213/11. Dociekania Sądu Rejonowego czy biegłej M. S. co do prawidłowości tej granicy nie są dopuszczalne w obecnym postępowaniu, bowiem naruszałaby wiążący charakter postanowienia o zasiedzeniu. Dodać należy, że nie są odosobnione przypadki, w których stawiając ogrodzenie właściciel czy posiadacz działki celowo lub z ostrożności odstępuje od znanej mu (lub spodziewanej) linii

granicznej o kilkadziesiąt centymetrów szerokości, po to właśnie, aby nie wchodzić w spór z sąsiadem, czy też mieć dostęp do ogrodzenia również z drugiej strony (nie rezygnując przy tym z posiadania samoistnego fragmentu działki za ogrodzeniem), zatem nie można wyprowadzać wniosku, że zawsze zasięg posiadania jest wyznaczony przez linię ogrodzenia. Zachowanie małżonków H. związane z postępowaniem o zasiedzenie (przyjęcie granic w linii prostej ewidencyjnej i zgoda na taką granicę w postępowaniu sądowym) wskazują, że z takim właśnie przypadkiem mieliśmy do czynienia w rozważanej sprawie, gdzie istniejące stare ogrodzenie o dość nieregularnym przebiegu (nie sięgające nawet na szerokość do linii zgodnej z przedłużeniem ściany wschodniej budynku uczestniczki), nie było traktowane jako końcowy wyznacznik zasięgu posiadania samoistnego przez T. i J. małżonków F..

Wobec wiążącego charakteru orzeczenia o zasiedzeniu i możliwości jednoznacznego odtworzenia przebiegu granicy prawnej działki numer (...) w oparciu o to orzeczenie (która przebiega wg. linii łączącej punkty (...) na mapie bieglej M. S.), nie ma obecnie miejsca na prowadzenie rozważań, czy poprzednicy prawni uczestniczki byli posiadaczami samoistnymi pasa gruntu pomiędzy linią istniejącego w 2011 roku ogrodzenia a linią granicy ewidencyjnej. Z orzeczenia o zasiedzeniu jednoznacznie wynika, że nabyli oni całą działkę numer (...) w jej „pełnych” granicach ewidencyjnych i ten skutek prawny musi być przyjęty jako wiążący w każdym następnym postępowaniu, również w obecnej sprawie o rozgraniczenie i musi być uwzględniony jako pierwsze kryterium rozgraniczenia (wg. stanu prawnego). Bez znaczenia pozostają tu zeznania świadków, bowiem przebieg granicy należało ustalić w oparciu o istniejące tytuły własności. Zresztą zeznania świadków zgłoszonych przez wnioskodawców są lakoniczne, albo bardzo ogólne albo w ogóle nie dostarczające wiedzy na temat przebiegu granicy. Odwołać się natomiast należy do zeznań świadka J. F. – ojca uczestniczki, który wskazywał, że nie bardzo było wiadomo gdzie jest granica, a są to centymetrowe sprawy, zaś samo ogrodzenie miało charakter prowizoryczny, a jak kupił działkę w 1973 roku to była jeszcze orana. Z jego zeznań można wprawdzie odczytać, że stare ogrodzenie starał się postawić w miejscu jak było orane, jednakże należy mieć świadomość, że bez geodety niezwykle trudno jest postawić ogrodzenie dokładnie po linii granicznej wynikającej z dokumentów geodezyjnych, a w rozważanej sprawie różnice przecież są niewielkie (obszar sporny według mapy bieglej M. S. to jedynie 13 m<sup>2</sup> według różnic pomiędzy granicą ewidencyjną a linią starego ogrodzenia i 8 m<sup>2</sup> według różnic pomiędzy starym a nowym ogrodzeniem).

Dodać należy, że istotą rozgraniczenia jest konieczność bezwzględnego trzymania się jego kryteriów wynikających z art. 153 k.c., które mają charakter wykluczający się, z bezwzględnym pierwszeństwem ustalania granicy według stanu prawnego. Jeśli zatem jest możliwe ustalenie przebiegu granicy według stanu prawnego, to niedopuszczalne jest sięganie do kolejnego kryterium ostatecznego spokojnego stanu posiadania. Tymczasem Sąd Rejonowy w istocie to ostateczny stan posiadania, wyznaczony jego zdaniem przez istniejące w 2011 roku ogrodzenie, uznał za kryterium rozstrzygające (akcentując naruszenie tego stanu przez E. K. w 2012 roku poprzez postawienie nowego ogrodzenia), pomijając to, że linia tego ogrodzenia nie była elementem istotnym dla orzeczenia o zasiedzeniu, bo to nie ono wedle mapy do zasiedzenia i wedle postanowienia Sądu Rejonowego o zasiedzeniu było wyznacznikiem przestrzennym zasięgu prawa własności działki numer (...) nabytej przez zasiedzenie. Dodać należy, że Sąd Rejonowy orzekając o zasiedzeniu musiał mieć świadomość, że istnieje niezgodność pomiędzy linią ogrodzenia a granicami działki numer (...) przedstawionymi na tej mapie (bo wynika to jednoznacznie ze sposobu sporządzenia tej mapy i dotyczyło zresztą nie tylko granicy wschodniej, ale i granicy zachodniej oraz południowej, gdzie te różnice pomiędzy linią ogrodzenia a granicą ewidencyjną działki były jeszcze większe). Jeśli intencją Sądu Rejonowego byłoby zawężenie zasięgu zasiedzenia do ogrodzonej części działki od strony wschodniej, to niewątpliwie zleciłby stosowne czynności geodezyjne zmierzające do sporządzenia takiej mapy, z wydzieleniem części działki ewidencyjnej numer (...) jako nieobjętych zasiedzeniem (tak jak na to wskazywały biegle i autorka mapy do zasiedzenia).

Oceniając znaczenie dla obecnego postępowania orzeczenia o zasiedzeniu odwołać się także należy do utrwalonego dorobku orzecznictwa Sądu Najwyższego, zgodnie z którym moc wiążąca prawomocnego postanowienia stwierdzającego, że dana osoba w danym dniu nabyła własność określonej nieruchomości przez zasiedzenie obejmuje też przesłanki prawotwórcze przyjęte za podstawę nabycia, a więc samoistne posiadanie przez tę osobę całej nieruchomości do określonego dnia -art. 366 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (tak w postanowieniu z dnia 18 lutego 2009 roku, I CSK 337/08). Postanowienie to korzysta także z tzw. prawomocności rozszerzonej i wiąże nie tylko

uczestników postępowania, którzy brali udział w sprawie, w której zostało wydane, lecz także osoby zainteresowane, w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c., które nie stały się uczestnikami postępowania. Charakter władztwa nad nieruchomością, będącego posiadaniem samoistnym przez jedną osobę w zasadzie wyklucza, pomijając przypadki współposiadania, samoistne posiadanie tej samej nieruchomości przez inną osobę w tym samym czasie, a zatem jak wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 5 marca 2003 r. w sprawie III CKN 1074/00, prawomocne stwierdzenie nabycia przez określoną osobę własności nieruchomości (obejmującej i sporną część), wyklucza możliwość nabycia własności spornej części (powierzchni) nieruchomości na tej samej podstawie prawnej w tym samym czasie przez inną osobę (por. też postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 18 lutego 2009 r., I CSK 337/08 i z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 297/09). Odnosząc to stanowisko do rozważanej sprawy o zasiedzenie I Ns 213/11 należy przyjąć, że skoro z wydanego w sprawie I Ns 213/11 postanowienia o zasiedzeniu wynika, że T. i J. małżonkowie F. nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2005 roku nieruchomość o pow. 0,1736 ha położoną w G. i przedstawioną jako działka numer (...) na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego Z. K. (a z mapy tej w sposób jednoznaczny, potwierdzony stanowiskiem trzech geodetów w obecnym postępowaniu, wynika, że granica wschodnia tej działki nie przebiega według linii przedstawionego na niej ogrodzenia, tylko według granicy ewidencyjnej), to jakakolwiek próba „odłączenia” od tak określonej przestrzennie nieruchomości części pomiędzy istniejącym wówczas ogrodzeniem a granicą ewidencyjną (a taką właśnie próbę w istocie przeprowadził Sąd Rejonowy w obecnym postępowaniu), musi być uznana jako niedopuszczalna ingerencja w treść tego postanowienia o zasiedzeniu, sprzeczna z jego wiążącym charakterem i regulacją art. 365 § 1 k.p.c. oraz art. 366 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy- na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. - dokonał całościowej zmiany orzeczenia Sądu Rejonowego o rozgraniczeniu i dokonał rozgraniczenia działki numer (...) z działkami numer (...) według linii czarnej łączącej punkty (...), przedstawionej na mapie geodety M. S.. Rozgraniczenie nastąpiło według pierwszego kryterium określonego w art. 153 k.c., tj. według stanu prawnego rozgraniczanych nieruchomości, zgodnego również z danymi ujawnionymi w obu księgach wieczystych. W związku z tym, że postawione przez uczestniczkę w 2012 roku ogrodzenie w żadnym miejscu nie narusza tak ustalonej granicy prawnej działek (co wynika z opinii biegłej M. S.), konieczne stało się uchylene punktu II zaskarżonego postanowienia.

W związku z wydatkami pokrytymi tymczasowo przez Skarb Państwa w postępowaniu apelacyjnym, związanymi z opinią biegłej J. S. (2) (kwota 157,76 zł), należało nimi obciążyć wnioskodawców i uczestniczkę w częściach równych zgodnie z regulacją art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, art. 520 § 1 k.p.c. i art. 152 k.c., przy czym kwotę przypadającą na współwłaścicieli działek numer (...) (78,88 zł) rozdzielono na nich również w częściach równych, wobec braku podstaw do przyjmowania zasady solidarności.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. i art. 152 k.c. Specyfika postępowania rozgraniczeniowego oznacza, że leży ono w interesie właścicieli sąsiadujących ze sobą nieruchomości, którzy powinni ponosić w częściach równych koszty rozgraniczenia. W rozważanej sprawie koszty te są w zasadzie identyczne, bowiem w postępowaniu pierwszoinstancyjnym to wnioskodawcy ponieśli koszty opłaty od wniosku, a w postępowaniu apelacyjnym to uczestniczka poniosła koszt opłaty od apelacji, przy czym osoby te korzystały z pomocy zawodowych pełnomocników, ponosząc związane z tym koszty.

SSO Małgorzata Klesyk SSO Hubert Wicik (spr.) SSO Teresa Strojnowska

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)