

Sygn. akt II Ca 907/22

POSTANOWIENIE

Dnia 2 września 2022 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SO Mariusz Broda

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 2 września 2022 r. sprawy

z wniosku P. N. (1)

z udziałem B. S. (1)

o rozgraniczenie

na skutek apelacji wnioskodawcy P. N. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jędrzejowie

z dnia 14 kwietnia 2022 r. sygn. akt I Ns 373/21

postanawia:

1. z urzędu sprostować oczywistą omyłkę pisarską w punkcie III (trzecim) zaskarżonego postanowienia, w ten sposób, że w miejsce „kosztów postępowania” wpisać „kosztów sądowych”;

2. oddalić apelację;

3. zasądzić od P. N. (1) na rzecz B. S. (1) kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

(...)

(...)

Sygn. akt II Ca 907/22

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14.04.2022r. Sąd Rejonowy w Jędrzejowie:

- w pkt. I rozgraniczył nieruchomości położoną w S., gmina J., powiat (...), województwo (...) stanowiącą własność P. N. (1), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer (...), mającą urządzoną księgę wieczystą (...), z nieruchomością położoną w S., gmina J., powiat (...), województwo (...), stanowiącą własność B. S. (1) oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer (...), mającą urządzoną księgę wieczystą (...) - wzdłuż linii koloru niebieskiego wyznaczonej punktami (...) - oznaczonymi na mapie sporządzonej przez geodetę T. P. (1) i zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w J. – Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru za numerem ewidencyjnym (...)

- w pkt. II zasądził od wnioskodawcy P. N. (1) na rzecz uczestniczki B. S. (1) kwotę 2829,94 zł tytułem zawrotu kosztów postępowania;

- w pkt. III nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Jędrzejowie) od wnioskodawcy P. N. (1) kwotę 30,70 zł (trzydzieści złotych 70/100) tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Właścicielami działki numer (...) (poprzedni numer (...)) na podstawie (...) byli F. S. i E. S.. Spadek po F. S. nabyli żona E. S. oraz dzieci Z. S. (1), K. S. i B. S. (1) po 1/4 części każde z nich, z tym, że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne nabyli żona E. S. i syn Z. S. (1).

Umową przekazania gospodarstwa rolnego (...) przekazała na rzecz Z. S. (1) swój udział w przedmiotowej działce, który stał się właścicielem wskazanej nieruchomości.

W toku postępowania w niniejszej sprawie zmarł Z. S. (1), a jego jedynym spadkobiercą jest B. S. (1).

Dla nieruchomości tej w Sądzie Rejonowym w Jędrzejowie – Wydziale Ksiąg Wieczystych została urządzona księga wieczysta (...).

Odnosnie działki (...) ((...)) wydany został Akt Własności Ziemi (...) dla M. Z. (1). Następnie właścicielem wymienionej działki na mocy umowy sprzedaży z dnia 15 października 1990 roku byli I. N. wraz z żoną A. N.. Wymienieni umową darowizny z 6 czerwca 2006 roku darowali działkę (...) synowi J. N.. Z kolei J. N. umową darowizny z 15 stycznia 2018 roku darował przedmiotową działkę wnioskodawcy P. N. (1).

Dla nieruchomości tej w Sądzie Rejonowym w Jędrzejowie – Wydziale Ksiąg Wieczystych została urządzona księga wieczysta (...).

W trakcie uwłaszczeń obowiązywała mapa ewidencji gruntów, która powstała na podstawie pomiaru bezpośredniego wykonanego w lokalnym układzie współrzędnych(...). Mapę tę zaktualizowano w 1991 roku i obowiązuje w dalszym ciągu. Był także pomiar pod wywłaszczenia pasa drogowego (...) i pomiar dla celów sporządzenia mapy sytuacyjno – wysokościowej – operat (...). Cała granica przedmiotowych działek ma długość 734,75 m.

Nie jest możliwym w oparciu o dokumentację geodezyjną wskazanie granicy prawnej według stanu na datę 4 listopada 1971 roku, bowiem brak jest dokumentów prawnych określających przebieg granicy w tej dacie. Analiza pomiarów wykonywanych na potrzeby prowadzenia ewidencji gruntów zarówno z 1966 roku jak też w 1993 roku wskazuje na niedokładność, bowiem nie zostały zamierzone siedliska. Nie został także zamierzony płot istniejący pomiędzy działkami w 1983 roku, co zostało odnotowane w operacie wysokościowym z 1983 roku.

W toku postępowania o rozgraniczenie przeprowadzonego przez Urząd Miejski w J. nie doszło do ustalenia przebiegu granicy, wobec czego postępowanie zostało umorzone, a sprawa przekazana do sądu.

Nieruchomości, których dotyczy wnioski o rozgraniczenie, położone są we wsi S. gmina J. bezpośrednio przy drodze przez wieś. Droga ta graniczy z nimi od strony północnej. Od wschodu jako pierwsza jest działka nr (...) stanowiąca aktualnie własność B. S. (1). Następnie w kierunku zachodnim znajduje się działka nr (...) będąca obecnie własnością P. N. (1).

Poczynając od drogi w kierunku na południe pomiędzy działkami brak jest wyraźnej miedzy. Bezpośrednio przy drodze asfaltowej przez wieś w rejonie przygranicznym znajduje się przystanek autobusowy, a dalej na południe na działce (...) znajduje się grunt uprawiany rolniczo, natomiast na działce (...) P. N. (1) rozpoczął w 2019 roku budowę domu i odgrodził postawiony budynek prowizorycznym ogrodzeniem ze słupków drewnianych, na których rozciągnął taśmę, O. to dochodzi do linii pięciu drzew rosnących w dalszej części w rejonie przygranicznym, a dochodzących do znajdującego się na południe od nich ogrodzenia drewnianego na podmurówce betonowej. Linia drzew cofnięta jest w kierunku działki uczestniczki, t.j. w kierunku wschodnim w odniesieniu do przebiegu zachodniej linii płotu drewnianego i jego narożnika północno – zachodniego o około 1,5 m. Wzdłuż linii drzew na działce (...) posadzony jest rząd tui, które nie stanowią przedłużenia linii zachodniej płotu, a posadzone są bardziej w kierunku zachodnim

czyli w kierunku działki wnioskodawcy. Teren pomiędzy linią drew, a linią tui zagospodarowany jest jako trawnik. Przed rozpoczęciem prac budowlanych przez wnioskodawcę i dokonaniem nasadzeń na działce (...) działka P. N. (1) była uprawiana rolniczo do linii stanowiącej przedłużenie linii płotu Z. S. (1) w kierunku północnym do przystanku przy drodze, który w całości był na wprost działki Z. S. (1). W latach siedemdziesiątych na działce M. Z. (1) w rejonie przygranicznym znajdowały się zabudowania, w których prawo dożywotniego zamieszkiwania przysługiwało prawo dożywotniego zamieszkiwania W. i K. małżonkom Z.. Na datę zakupu działki przez rodziców wnioskodawcy na działce tej znajdowały się pozostałości zabudowań, a teren ten był zarośnięty. Po zakupie działki małżonkowie N. usunęli resztki zabudowań i krzewy, a teren ten uprawiali rolniczo wraz z pozostałą częścią działki.

Na dalszym odcinku w kierunku na południe pomiędzy działkami prowadzi płot drewniany postawiony przez uczestnika Z. S. (1) wykonany na podmurówce betonowej istniejący od początku lat osiemdziesiątych. Płot stanowi ogrodzenie działki (...) w części, gdzie znajduje się siedlisko. Natomiast w tym rejonie na działce wnioskodawcy o numerze(...)znajduje się pole orne i tak też działka ta była zagospodarowana w przeszłości na omawianym odcinku.

Od miejsca, gdzie od południa kończy się ogrodzenie działki (...) na obu sąsiadujących działkach znajdują się pola orne uprawiane przez właścicieli sąsiednich działek w przybliżeniu do linii wyznaczonej jako przedłużenie linii płotu po między, a zakres posiadania wyznaczony jest uprawami prowadzonymi na sąsiednich działkach. Na linii posiadania tak wyznaczonej rośnie drzewo gruszy, za którą nadal pomiędzy działkami istnieje miedza, a uprawy prowadzone są w przybliżeniu na przedłużeniu linii wyznaczonej przez płot. Na tym odcinku działki jak też na pozostałym przebiegu granicy nie dochodziło do roku 2019 do sporów o granicę, nie toczyły się w tym zakresie żadne postępowania.

Mając na względzie tak ustalony stan faktyczny Sąd pierwszej instancji dokonał następujących rozważań.

Poza sporem pozostawały tytuły własności do nieruchomości objętych wnioskiem o rozgraniczenie wobec przedstawienia obiektywnych, nie budzących wątpliwości co do wiarygodności dowodów z odpisów z księgi wieczystej dla działek wnioskodawcy i uczestnika (k. –k.152-155,214-217). Podstawą ustaleń Sądu były także dokumenty złożone do akt tych ksiąg, a przedstawiające wcześniejszy stan prawny, a w szczególności na datę 4 listopada 1971 roku. Nie budziły także wątpliwości co do wiarygodności dowody z dokumentacji geodezyjnej odnoszącej się do przedmiotowych nieruchomości.

Rozgraniczenie nieruchomości, czyli ustalenie przebiegu ich granic następuje wówczas, gdy nie zostały one ustalone, albo w sytuacji, gdy zostały ustalone, ale stały się sporne jak to miało miejsce w przedmiotowej sprawie. Kryteria rozgraniczenia zostały wskazane w art. 153 kc, przy czym każde ma priorytet przed następnym. Zatem w pierwszej kolejności Sąd powinien dążyć do ustalenia przebiegu granic według stanu prawnego. Przez stan prawny rozumie się także zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu (tak: Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 26.04.1967 r. III CR 424/66, OSNCP 14/67, poz. 206).

W niniejszej sprawie postępowanie rozgraniczeniowe odnosiło się do granicy biegnącej z południa na północ między przylegającymi do siebie działkami nr (...) (własność P. N. (1)) a nr(...) z drugiej (własność B. S. (1)).

Istotne było ustalenie przebiegu tej granicy na dzień 4 listopada 1971 roku, bowiem stan posiadania przedmiotowych działek istniejący w tej dacie był podstawą do nabycia ich własności w drodze uwłaszczenia na rzecz poprzedników prawnych wnioskodawcy i uczestnika, co uznane być musi za „stan prawny” w rozumieniu art. 153 k.c. Jednakże od wymienionej daty upłynęło ponad czterdzieści lat, zatem mogło dojść do zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu i do powstania nowego stanu prawnego.

Granica gruntów ustalona została przy założeniu ewidencji gruntów z 1966 (operat ewidencyjny nr ewidencyjny (...) i opracowywaniu aktualizacji ewidencji gruntów w 1991 roku, jednakże nie dokonano pomiarów na gruncie celem ustalenia stanu władania. Na skutek samoistnego posiadania na datę 4 listopada 1971 roku doszło do powstania nowego stanu prawnego zgodnego ze stanem faktycznego użytkowania w granicach tego posiadania, nie pokrywającego się ze stanem z ewidencji gruntów ustalonym na wymienioną datę. Skoro więc dla nabycia własności nieruchomości na podstawie powołanej ustawy decydujący był stan posiadania samoistnego w dniu 4.11.1971 r.,

to w sytuacji, gdy rozgraniczenie nieruchomości ma nastąpić według stanu prawnego, sąd powinien zmierzać do ustalenia stanu posiadania samoistnego na wymienioną datę i zgodnie z nim wytyczyć granicę. Należy przy tym zaznaczyć, że wnioskodawca nie wykazał, aby on lub jego poprzednicy posiadali przedmiotową nieruchomość w granicach ewidencyjnych i w ocenie sądu granica pomiędzy działkami objętymi wnioskiem nigdy nie odpowiadała danym z ewidencji gruntów. Za takim stanowiskiem przemawia sposób zagospodarowania przedmiotowych działek na przestrzeni kolejnych lat do chwili obecnej uwidoczniła na fotografiach lotniczych i brak sporów w zakresie przebiegu granicy.

Powyższa argumentacja zgodna jest ze stanowiskiem zaprezentowanym w postanowieniu SN z dnia 31 stycznia 2001 roku (III CKN 1037/98), w którym stwierdzono, że uregulowanie własności gospodarstw rolnych na podstawie w/w ustawy polegające na poświadczeniu nabycia z mocy prawa własności nieruchomości, dokonywane przez organy administracyjne, nie obejmowało ustalenia spornych granic podlegających uwłaszczeniu nieruchomości. Decyzja ta miała jedynie charakter deklaratoryjny, a zatem nie mogła przenosić własności nieruchomości, której rolnik nie nabył z mocy prawa. Jednocześnie takie nabycie własności nieruchomości nie oznacza, że granice te nie mogą okazać się sporne.

Kryterium stanu prawnego, określonego w art 153 k.c., oznacza w tym przypadku ustalenie stanu posiadania nieruchomości na dzień nabycia jej własności tj. właśnie 4 listopada 1971 roku, jak też ustalenie stanu posiadania samoistnego przez czas wymagany do zasiedzenia. Sąd Najwyższy podkreślił w powołanym judykacie, że nic nie stoi na przeszkodzie w ustaleniu przebiegu granicy według odmiennego od wynikającego z aktów własności ziemi, postępowanie uwłaszczeniowe nie obejmowało bowiem ustalenia spornych granic podlegających uwłaszczeniu nieruchomości. Sąd, dokonując rozgraniczenia, może samodzielnie ustalić obszar i granice działek, bez konieczności zmiany decyzji w postępowaniu administracyjnym, gdyż rozstrzygnięcie sporu o przebieg granicy należy do właściwości sądu, a nie do organu administracyjnego, który nie dokonywał rozgraniczenia w toku postępowania uwłaszczeniowego. Decydujące znaczenie ma tu to, że nabycie własności następowało z mocy prawa, w takich granicach, w jakich działki znajdowały się w posiadaniu rolnika (tu poprzedników wnioskodawcy i uczestnika) w dniu wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej. Ten stan posiadania jest stanem prawnym nieruchomości, a ustalenie go wyłącza badanie dalszych przesłanek wymienionych w przepisie art. 153 k.c.

W przedmiotowej sprawie ustalenia przebiegu granicy na wymienioną datę jest utrudnione, bowiem – jak wskazano wcześniej – dokumentacja geodezyjna nie zawiera ustaleń odnośnie stanu posiadania na wymienioną datę, natomiast z racji znacznego upływu czasu precyzyjne określenie przebiegu granicy jest niemożliwe, tym bardziej, że brak było punktów na gruncie – poza miedza – które określałyby zakres władztwa do czasu postawienia ogrodzenia na części spornej granicy. Tym niemniej w świetle zeznań świadków pamiętających tamte czasy z racji wieku, a to M. G. (1), M. C. (1), Z. D. (1), B. S. (1) (uczestniczki) jak też zeznań Z. S. (2) przed postawieniem ogrodzenia była grząba, która pozostała po jego zachodniej stronie po wzniesieniu ogrodzenia. Zatem granice posiadania działek były już wówczas inne w 1971 roku niż wynikały z danych z ewidencji gruntów, przy czym na datę nadawania tytułów własności poprzednikom wnioskodawcy i uczestników nie dokonano ustaleń na gruncie w zakresie granic posiadania, zatem dostępna dokumentacja geodezyjna jest nieprzydatna do wskazania stanu posiadania na datę 4 listopada 1971 roku. W tym zakresie Sąd poczynił ustalenia w oparciu o opinię biegłego T. P. (1) w całości ją dzieląc (k.348-349). Biegły dokonał wnikliwej analizy dostępnej dokumentacji geodezyjnej i w jej oparciu stwierdziła w sposób stanowczy, iż nie jest możliwym wskazanie granicy według pierwotnych tytułów własności. W przeważającej części granicy stan posiadania na gruncie przebiegał inaczej niż wynikający z map, a skutek wieloletniego posiadania w innych granicach nastąpiło zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu.

W świetle opinii biegłego jak też w świetle opinii geodety wykonującego opinie na potrzeby administracyjnego postępowania o rozgraniczenie W. S. nie ulega wątpliwości, że zarówno podczas pomiarów na potrzeby założenia ewidencji gruntów, jak też w 1993 roku nie zostały zamierzone siedliska znajdujące się na przedmiotowych działkach, zatem mapy te nie odnoszą się w żaden sposób do zagospodarowania działek i w tym zakresie nie mogą stanowić podstawy do ustalenia przebiegu granicy w odniesieniu do rzeczywistego posiadania na gruncie (k.130-131). Ponadto

w trakcie pomiarów z 1993 roku działka (...) nie została pomierzona w całości. Powyższe uchybienia uniemożliwiają jednoznaczne wskazanie granicy przedmiotowych działek.

Sąd dokonał analizy odnośnie ustalenia stanu prawnego granicy odrębnie odnośnie poszczególnych odcinków granicy, omawiając etapami kolejne odcinki granicy, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia wskazując z czego wynika przyjęty do rozstrzygnięcia stan prawny. Należy zaznaczyć, iż wniosek o rozgraniczenie złożony został w 2019 roku, a odnośnie wcześniejszego władania terenami przygranicznymi wnioskodawca i uczestnik nie wykazali, aby dochodziło do sporów, w szczególności w zakresie naruszania posiadania. Zatem w ocenie Sądu do wymienionej daty posiadanie było spokojne, wobec czego prowadziło do zasiedzenia. Podobnie przebiegało posiadanie w okresie przed postawieniem ogrodzenia, wówczas zaznaczone linia między jedynie nieznacznie przesuniętej w kierunku zachodnim, skoro z zeznań świadków wskazanych wcześniej wynika, że miedza pozostała od zachodniej strony ogrodzenia po jego postawieniu. Na taki zakres posiadania przebiegający w jednej linii na całej długości granicy wskazują także fotografie lotnicze.

Wnioskodawca wnosił o ustalenie przebiegu granicy według linii zielonej wskazującej przebieg granicy według granicy ewidencyjnej. Uczestniczka wnosila o przeprowadzenie granicy według linii odpowiadającej przebiegowi granicy na gruncie według stanu sprzed naruszenia jej przebiegu przez wnioskodawcę wskutek rozpoczęcia budowy domu na jego działce i zniszczenia miedzy na odcinku od drogi do jego ogrodzenia.

Sąd uznał za wiarygodne i poczynił na ich podstawie ustalenia dowód z dokumentów złożonych do akt sprawy, a odnoszących się do tytułów własności, tak na rzecz aktualnych właścicieli, jak też ich poprzedników jak również w zakresie dokumentacji geodezyjnej odnoszącej się do przedmiotowych działek. Wiarygodne są także dowody z fotografii złożonych do akt sprawy, a odnoszące się do okresu od 1967 roku.

Już samo przeanalizowanie mapy zawierającej projekt przebiegu granicy według wersji wskazanej przez uczestnika, a następnie jego spadkobierczynię przemawia za przyjęciem takiej granicy, skoro odpowiada ona swoim przebiegiem istniejącym na gruncie budowlom czy innym formom zagospodarowania terenu oznaczającym zazwyczaj obszar władztwa sąsiadów nad ich nieruchomościami, akceptowanym przez właścicieli sąsiedniej działki do czasu powstania sporu.

Powyższe znajduje potwierdzenie w fotografiach lotniczych datowanych od 1967 roku. Punktem charakterystycznym widocznym na fotografiach w części uprawianej rolniczo jest drzewo gruszy widoczne od pierwszej fotografii z 1967 roku i nadal rosnące w rejonie przygranicznym (dowód: oględziny –k.257-258, fotografie wykonane podczas oględzin - k267, 268, 270, 271). Z kolei na części zabudowanej działki uczestnika na fotografiach od lat osiemdziesiątych widoczne jest ogrodzenie. Wprawdzie wnioskodawca podnosił, że nie zostało wykazane, aby było to to samo ogrodzenie, jednakże Sąd w świetle przeprowadzonych dowodów uznał, że ogrodzenie powstałe na początku lat osiemdziesiątych istnieje do chwili obecnej. Wskazują na to przede wszystkim fotografie lotnicze, na których brak jest załamania przebiegu granicy przedmiotowych działek, w szczególności w rejonie, gdzie obecnie rosną drzewa na odcinku od północnej strony płotu uczestnika. Gdyby istotnie przed postawieniem obecnie istniejącego płotu istniał inny odsunięty w porównaniu z obecnie istniejącym o ponad metr, do półtora metra, to takie załamanie przebiegu użytkowania byłoby zauważalne. Tymczasem omawiane fotografie wskazują na przebieg granic użytkowania w jednej linii, bez załamań. Podobnie, gdyby istniało ogrodzenie, które byłoby postawione jeszcze bardziej w kierunku zachodnim w porównaniu z obecnie istniejącym – jak wskazał na mapie geodeta T. P. (1) w oparciu o dane z mapy z 1983 roku - to także to odstępstwo od linii użytkowania byłoby widoczne czy to przez załamanie linii czy też poprzez skręcanie łukiem linii użytkowania w rejonie posadowienia płotu w kierunku zachodnim w porównaniu do przebiegu zakresu użytkowania na odcinku, gdzie na obu działkach znajduje się pole orne.

Zauważyć przy tym należy, że na odcinku od płotu w kierunku na południe do końca granicy działek granica przebiega po linii widocznej miedzy, której odchylenie od przebiegu granicy ewidencyjnej wynosi najwięcej 54 cm, a zatem nie są to znaczne odstępstwa, a zważywszy, że granica ma długość ponad 700 metrów należy uznać, że zasadniczo granica ewidencyjna była zbliżona do granicy użytkowania.

Odcinek granicy pomiędzy punktami (...) – kolor zielony (granica według ewidencji gruntów przy drodze) i s1 (granica według wskazania uczestnika) do północno - zachodniego narożnika płotu –punkt 2 i dalej na odcinku płotu przebiegającego pomiędzy działkami, a następnie od miejsca, gdzie kończy się płot – (...), na obszarze uprawianym rolniczo przez właścicieli przedmiotowych działek był odmiennie opisany odnośnie zmian w zakresie władztwa .

Na odcinku poczynając od drogi przez wieś do płotu uczestnika aktualnie wnioskodawca wznosił budynek mieszkalny, którego budowę rozpoczął w zgodzie z pozwoleniem z 2019 roku i budowa ta jest prowadzona w granicy spornych działek według granicy wynikającej z danych z ewidencji gruntów. Zachodnia ściana tego budynku przekracza linię wskazywaną przez uczestnika jako granica o około 10 cm. Przed rozpoczęciem prac budowlanych na wskazanym odcinku na obu sąsiednich działkach grunt był uprawiany rolniczo na przedłużeniu linii płotu uczestnika w kierunku północnym do drogi, przy czym na działce uczestnika bezpośrednio przy płocie od jego północnej strony posadzonych jest pięć drzew w jednej linii cofniętej w kierunku wschodnim czyli w kierunku działki uczestnika w odniesieniu do linii płotu. Na tym odcinku wnioskodawca na wprost drzew uczestnika posadził w linii tuje, ale nie na przedłużeniu linii płotu, a bardziej w kierunku zachodnim częściowo także wzdłuż płotu uczestnika. Teren pomiędzy drzewami i tujami jest zagospodarowany jako trawnik, a przy tujach wysypany drobnym kamieniem.

Przesłuchani w sprawie świadkowie M. G. (1), M. C. (1), A. K. (1), Z. D. (1), B. S. (1) potwierdzili istnie miedzy na odcinku od drogi do płotu przez okres wskazany wcześniej czyli od postawienia płotu do czasu rozpoczęcia prac budowlanych przez wnioskodawcę. Z zeznań wymienionych wynika, iż położenie miedzy przez ten czas nie uległo zmianie i stanowiło przedłużenie linii płotu w kierunku do drogi. Wskazani świadkowie potwierdzili także, że na dalszym odcinku istniał płot, postawiony około 1980 roku, a od miejsca, gdzie kończył się płot w polach przebiegała miedza jako przedłużenie płotu, w której rosła grusza w granicy.

Powyższe potwierdził także uczestnik Z. S. (1). Zeznał, że na sąsiedniej działce mieszkała M. Z. (1), która miała dom przy szosie, ale w czasie, gdy budował płot jej domu już nie było. Fakt zamieszkiwania w innym miejscu potwierdza dokumentacja do wydania (...), gdzie jako adres do doręczeń M. Z. (1) wskazany był W.. Istnienie siedliska potwierdza dokumentacja fotograficzna z lat sześćdziesiątych, siedemdziesiątych i osiemdziesiątych do roku 1986, natomiast na kolejnych fotografiach z 1992 i 1996 roku widoczny jest jedynie teren porośnięty bez śladów zabudowań, przy czym różnica w zmianie zagospodarowania na tym odcinku i na dalszym, do miejsca, gdzie posadowiony był płot widoczna jest na linii stanowiącej w przybliżeniu przedłużenie linii płotu.

Z. S. (1) zeznał, że ogrodzenie siedliska stawiał przez dłuższy czas do 1980 roku, po uzgodnieniu z sąsiadką i ogrodzenie to stoi do chwili obecnej. Na odcinku od płotu do drogi miedza była po przedłużeniu płotu. Na datę zakupu działki sąsiedniej przez N. z domu M. Z. (1) stojącym wcześniej przy drodze pozostały już resztki, które uprzętnęli. Uczestnik potwierdził, że posadził drzewa rosnące na północ od płotu za czasów M. Z. (1). Teren od drzew do miedzy przebiegającej po linii płotu on wykaszał, a od czasu budowy kosi wnioskodawca, który także postawił w tym czasie ogrodzenie po linii płotu, które następnie rozebrał. Na odcinku od płotu na południe była miedza, w jej wyznaczaniu kierowali się na gruszkę.

Odmiennie zeznali świadkowie zawnioskowani przez wnioskodawcę. I. N. zeznał, że na datę zakupu przez niego działki od M. Z. (1) istniał jeszcze jej dom, a granica na tym odcinku była „płynna”. Wyznacznikiem miedzy na tym odcinku były drzewa, które rosną do tej pory, a przy nich był stary rozwalający się płot. Obecnie stojący płot istnieje od 1994 roku, kiedy Z. S. (1) wszedł na jego działkę przesuując płot w kierunku zachodnim czyli w jego działkę o około 1 metr. Świadek zeznał, że prowadził uprawę gruntu w odległości 20-30 cm od drzew licząc od pnia na całym odcinku do drogi po rozebraniu domu po poprzedniej właścicielce. Świadek zeznał także, że drzewa przed płotem sadił S. już po zakupie działki przez I. N. i są one posadzone 30 cm od granicy. Drzewa były sadzone jeszcze przed postawieniem nowego płotu wzdłuż starego ogrodzenia. Odnośnie dalszego odcinka granicy od płotu w kierunku na południe świadek zeznał, że jest miedza, ale została ona utworzona przez S. i dochodzi do końca działek, przy czym przesunął on miedzę o około 80 cm w kierunku działki świadka podorując ją przez lata.

Podobnie świadek A. N. wskazywała na tym odcinku linię drzew jako przebieg granicy działek na datę zakupu przez nią i męża działki od M. Z. (1). W 1994 roku S. wszedł za linię drzew w ich pole. Stary płot sąsiada stał między drzewami w linii drzew. Nowy płot postawił brat Z. S. (1) w 1994 roku nie pytając ich o zgodę i przechodząc za linię drzew i krzewów wyznaczających granicę i płot ten stoi do chwili obecnej. Odnośnie dalszego odcinka od płotu do końca działek świadek zeznał, że nie było między i S. wchodził w ich pole, tak podorał miedzę, że powstała taka jaka istnieje obecnie. Według świadka miedza była ruchoma, przesuwana tak przez S. jak też przez nich. Według świadka granica działek przebiegała do 1994 roku prosto i się nie załamywała, a dopiero po 1994 roku jak był postawiony płot granica uległa załamaniu.

Także J. N. podobnie przedstawił stan zagospodarowania działki zakupionej przez jego rodziców na datę zakupu jak też zakres władania przez nich kupioną działką. Potwierdził postawienie płotu przez uczestnika już po zakupie działki przez jego rodziców oraz jego przesunięcie w kierunku działki rodziców w porównaniu do pozostałości wcześniejszego płotu, ale nie potrafił powiedzieć o ile. Według tego świadka granica była w linii drzew i prowadziła od drogi przez wieś do drzew. Odnośnie dalszego odcinka na południe od płotu wyznacznikiem była grusza, która miała rosnąć w działce jego rodziców, a potem jego. Na tym odcinku była miedza, która była przesuwana, ale nie było o to sporów pomiędzy sąsiadami.

Świadek E. N. także potwierdziła, że w 1991 roku nie było jeszcze płotu S., który stoi aktualnie, przy czym nie wiedziała, kiedy powstał. Do tego czasu był stary płot. Świadek od teścia I. N. wiedział, że granica ma przebiegać po linii drzew, natomiast płot był przy tych drzewach. Świadek nie potrafił określić czy nowy płot powstał w tej samej linii co stary. Świadek nie potrafił także wskazać jak aktualnie rosną drzewa w stosunku do linii płotu, czy są w linii przez płot wyznaczonej. Nie miała także wiedzy jak przebiegała granica od drogi przez wieś do płotu. E. N. poza jednorazowym zdarzeniem z 1991 roku nie była na tej działce i nie interesowała się nią, a od 25 lat nie mieszka na tym terenie. Odnośnie dalszego odcinka granicy świadek od teścia wiedział, że grusza miała rosnąć w ich działce. Świadek potwierdził istnienie na tym odcinku miedzy, ale nie miał wiedzy jak jest usytuowana w odniesieniu do płotu.

Jedyny świadek zawnioskowany przez wnioskodawcę spoza jego rodziny A. M. potwierdził oddzielenie płotu Z. i S. krzakami, drzewami i małym płotem między drzewami. Świadek potwierdził także powstanie płotu obecnie stojącego w 1994 roku w innym miejscu niż poprzedni, przesuniętego w kierunku działki N., ale świadek nie miał wiedzy o jaką odległość. Według świadka budynek na działce Z. był w granicy. Według świadka przystanek przy drodze przez wieś w całości był w części S., a „N. doorywali” do przystanku. Odnośnie granicy działek w części gdzie były pola uprawne świadek wskazał, że gruszka rosła w grząbie. Świadek potwierdził istnienie aktualnie grząby, jednak nie potrafił wskazać czy się przesuwała. Odnosząc się do zeznań tego świadka to na spornym odcinku od drogi do ogrodzenia zeznania te są sprzeczne z twierdzeniami świadka I. N., który twierdził, że uprawiał grunt to linii drzew, w odległości 20-30 cm od nich, a przystanek był na obu działkach. Według świadka A. M. przystanek znajdował się wyłącznie na wprost działki S., co z kolei czyni niemożliwym uprawę w linii stanowiącej przedłużenie linii drzew, bowiem w świetle mapy geodety T. P. (1) tak wyznaczona linia prowadzi do południowej ściany przystanku, a nie do jego południowo – zachodniego narożnika.

Podobne zeznania złożył wnioskodawca P. N. (1), przy czym z racji wieku nie pamiętał dokładnie zdarzeń z dzieciństwa odnośnie zakresu użytkowania przez jego rodziców. Potwierdził jedynie stawianie ogrodzenia w 1991 roku przez sąsiada S. jak też użytkowanie terenu działki jego rodziców w rejonie drzew do odległości około 0,50-0,70 m od linii drzew i po linii drzew. Potwierdził także, że grusza stała w miedzy i przyjmowało się, że to była granica. Mniej więcej od narożnika płotu przebiegała miedza do gruszki, a dalej na południe skręcała w kierunku na wschód. Potwierdził istnienie miedzy na tym odcinku w kierunku gruszki.

Omówione dowody złożone przez świadków zawnioskowanych przez wnioskodawcę, a to I. N., A. N., J. N., E. N. i A. M. sąd uznał za niewiarygodne w zakresie w jakim odnosiły się do ustalenia przebiegu granicy, w szczególności na odcinku od drogi do płotu i dalej na odcinku płotu. W ocenie Sądu zeznania te są nielogiczne, wzajemnie sprzeczne i sprzeczne z obiektywnymi dowodami z dokumentów, zostały wcześniej ustalone w zakresie daty budowy ogrodzenia przez uczestnika celem dopasowania ich do ustaleń geodety odnośnie przebiegu granicy według danych z ewidencji gruntów i zmierzają do potwierdzenia wersji przebiegu granicy przedstawianej przez P. N. (1), tym bardziej, że

rozpoczął on budowę domu, który od strony działki uczestnika usytuowany jest w granicy (według danych z ewidencji gruntów), zatem szczególnie istotne jest ustalenie, że granica przebiega po linii wynikającej z danych z ewidencji gruntów. Oczywistym jest, że świadkowie ci – za wyjątkiem A. M. – jako spokrewnieni z wnioskodawcą, mają interes w zeznawaniu na jego korzyść, choć sama ta okoliczność nie może być podstawą do odmówienia wiarygodności ich zeznaniom.

Wszyscy wymienieni świadkowie potwierdzili, że ogrodzenie, które aktualnie istnieje pomiędzy przedmiotowymi działkami powstało w latach dziewięćdziesiątych – około 1994 roku, natomiast przed tą datą istniało ogrodzenie, a właściwie resztki ogrodzenia, ale było ono cofnięte w kierunku działki S. do linii drzew wówczas jeszcze młodych. Na północ od tych drzew w kierunku drogi granica była według świadków „płynna” czyli ulegała zmianie, teren przygraniczny był zarośnięty, a częściowo w okolicach drogi przez wieś znajdowały się resztki domu poprzedniej właścicielki.

Przede wszystkim nie zasługują na wiarę zeznania wskazanych świadków odnośnie daty powstania ogrodzenia siedliska rodziny S.. W świetle opinii biegłego T. P. (1), ale też opinii wykonanej przez geodetę W. S. w toku postępowania o rozgraniczenie prowadzonego przez Gminę z dokumentacji geodezyjnej wykonanej w 1983 roku wynika, że ogrodzenie postawione przez Z. S. (1) i jego brata istniało już w 1983 roku i w ocenie Sądu jest to to samo ogrodzenie, które istnieje do chwili obecnej. Na powyższe wskazuje porównanie fotografii lotniczych załączonych do sprawy.

Biegły T. P. (1) na sporządzonej mapie odtworzył przebieg ogrodzenia według miar zawartych na mapach z 1983 roku i w świetle tych ustaleń ogrodzenie to przebiegało jeszcze dalej w kierunku działki wnioskodawcy czyli w kierunku zachodnim, niż aktualnie istniejące. Różnica w ustaleniu miejsca usytuowania ogrodzenia może wynikać z dokładności poczynionych pomiarów, czy też – jak wskazał geodeta W. S. - z zastosowania innej metody pomiaru, jednakże niewątpliwym jest, że ogrodzenie to nie przebiegało na wschód od aktualnie istniejącego, jak twierdzili świadkowie zawnioskowani przez P. N. (1), a przeciwnie z mapy sytuacyjno – wysokościowej wynika, że znajdowało się jeszcze dalej w kierunku zachodnim od obecnej linii ogrodzenia czyli jeszcze bardziej w działce wnioskodawcy (wówczas M. Z. (1)).

Tymczasem świadkowie zawnioskowani przez P. N. (1) zeznali, że ogrodzenie przebiegało bardziej w kierunku wschodnim jak linia drzew, czyli powinno być zaznaczone na mapie z 1983 roku na wschód od oznaczenia linii przebiegu obecnego płotu, który wówczas jeszcze miał nie istnieć. To właśnie linia zachodniej części płotu była wyznacznikiem przebiegu granicy tak w kierunku północnym do drogi przez wieś jak też w kierunku południowym do końca granicy działek. W świetle fotografii lotniczych należy uznać, że płot postawiony został w przybliżeniu w miejscu przebiegu granicy działek sprzed okresu jego powstania. Wskazuje na to porównanie fotografii lotniczych z okresu od końca lat sześćdziesiątych do 1996 roku. Oczywistym jest, że takiej odległości, z jakiej wykonywane były fotografie niemożliwym było uchwycenie samego ogrodzenia, jednakże ogrodzenie to jest wyraźnie zarysowane na fotografiach od 1986 roku, a kolejne fotografie tylko potwierdzają zagospodarowanie terenu przygranicznego istniejące do czasu rozpoczęcia budowy na działce wnioskodawcy. Gdyby istotnie powstało obecnie istniejące ogrodzenie w latach dziewięćdziesiątych w innej linii niż istniejące do tej daty zmiana ta byłaby widoczna na fotografiach z lat dziewięćdziesiątych. Jak zeznał świadek A. N. po powstaniu płotu granica się załamała, a wcześniej przebiegała w linii prostej jednakże taka zmiana w zakresie sposobu użytkowania w formie załamania w miejscu, gdzie powstało ogrodzenie nie jest zauważalna na fotografiach z lat 1992 i 1996 (k.254). Także fotografie z kolejnych lat przeczą twierdzeniom świadka I. N. i wnioskodawcy odnośnie uprawy gruntu na odcinku od drogi do płotu nie w linii płotu, a w odległości kilkudziesięciu centymetrów od drzew czyli dalej na wschód niż linia płotu. Na omawianych fotografiach z lat dwutysięcznych i późniejszych linia użytkowania działek sąsiednich na odcinku od drogi do płotu stanowi przedłużenie linii płotu, nie załamuje się przy północno – zachodnim narożniku płotu w kierunku wschodnim i nie prowadzi na dalszym odcinku po linii drzew czy też w innej linii w odległości kilkudziesięciu centymetrów od drzew.

Ważnym elementem pozwalającym na umiejscowienie przedmiotowych działek na wskazanych mapach jest grusza rosnąca w rejonie przygranicznym na terenie, gdzie na działkach sąsiednich znajduje się pole orne. Drzewo to widoczne jest na wszystkich fotografiach poczynając od najwcześniejszej z 1967 roku i jego usytuowanie wskazywało

na położenie w rejonie przygranicznym po linii miedzy. Świadkowie J. N. i E. N. podnosili, że grusza rosła w ich działce, a na tym odcinku miedza była przesuwana przez S., natomiast według świadka A. M. i samego wnioskodawcy grusza rosła w miedzy i stanowiła wyznacznik granicy działek. Na powyższe wskazuje także zakres upraw widocznych na fotografiach, który nie ulegał zmianie, a na części z nich widoczna jest także miedza, zatem zeznania świadków I. N., A. N., J. N., E. N. odnośnie zmian w zakresie usytuowania miedzy na omawianym odcinku Sąd uznał za niewiarygodne, uznając w tej części za wiarygodne zeznania świadków zawnioskowanych przez uczestnika, świadka A. M., wnioskodawcy i uczestnika postępowania, którzy wskazywali na istnienie miedzy na przedłużeniu linii płotu i miejsca usytuowania gruszy w kierunku na południe do końca działek.

Granica działek nigdy nie była sporna i wynikała z wieloletniego posiadania akceptowanego przez sąsiadów do roku 2019 czyli do czasu rozpoczęcia prac przygotowawczych przed rozpoczęciem budowy przez wnioskodawcę. Twierdzenia rodziców wnioskodawcy, brata i żony brata odnośnie zastrzeżeń zgłaszanych co do budowy ogrodzenia w 1994 roku mają na celu jedynie uwiarygodnić ich zeznania w zakresie daty budowy ogrodzenia, jednakże nie znajdują potwierdzenia w obiektywnych dowodach. Nawet jeśli Z. S. (1) był sołtysem nie oznacza to, że nie było możliwym dochodzenie swoich praw czy to w gminie czy też w sądzie, jeśli zaistniałby taka potrzeba wynikająca z naruszenia granicy działek wskutek wzniesienia ogrodzenia. Tymczasem wnioskodawca nie wykazał, aby jakiegokolwiek działania w tym zakresie były podejmowane. W ocenie Sądu świadczy to o tym, że poprzednicy prawni wnioskodawcy akceptowali przebieg granicy ustalony na wiele lat przed tym jak stali się właścicielami działki zakupionej od M. Z. (1) i nie mieli zastrzeżeń odnośnie przebiegu granicy.

Tak poczynione ustalenia faktyczne prowadzą do wniosku, że akceptowana była granica wskazana przez uczestnika istniejąca od czasu powstania zabudowań na działce wnioskodawcy czyli także na 1971 rok, pomimo, iż w tym czasie nie istniał jeszcze płot drewniany stanowiący wyznacznik przebiegu granicy i nie było na gruncie żadnych znaków poza miedzą wskazujących na taki przebieg granicy. Odnośnie stanu zagospodarowania sąsiednich działek przed powstaniem ogrodzenia świadek M. G. (1) mieszkający w S. od 1970 roku zeznał, że przed postawieniem płotu istniała miedza, a płot został postawiony obok miedzy, która została od strony zachodniej czyli od strony działki wówczas należącej do M. Z. (1). Podobnie zeznali także świadkowie M. C. (1) i Z. D. (1) mający z racji wieku wiedzę o przedmiotowych działkach od lat siedemdziesiątych.

Od czasu postawienia ogrodzenia takim wyznacznikiem było w kierunku północnym i południowym ogrodzenie, a zważywszy na czas jego postawienia nastąpiło zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków zgłoszonych przez wnioskodawcę odnośnie postawienia ogrodzenia obecnie istniejącego na działce rodziny N. już po jej zakupie, bowiem takie twierdzenia nie znajdują potwierdzenia w zebranych materiałach dowodowych omówionych wcześniej jak też odnośnie istnienia sporu w tym zakresie. Zdaniem Sądu miejsce jego postawienia około 1980 roku było akceptowane przez ówczesną właścicielkę działki stanowiącej obecnie własność wnioskodawcy jako odpowiadające przebiegowi granicy działek sąsiednich. Na tej podstawie Sąd uznał, że wytyczenie granicy działek po linii płotu było potwierdzeniem wcześniej istniejącej granicy władztwa pomiędzy działkami akceptowanej przez sąsiadów i odpowiadało stanowi istniejącemu przed postawieniem ogrodzenia przez wiele lat, w tym także na czas uzyskania aktów własności ziemi. Wprawdzie przesłuchani w sprawie świadkowie i uczestnicy postępowania zasadniczo nie mieli wiedzy odnośnie tego jak wyznaczona była granica działek na datę 4 listopada 1971 roku, jedynie wskazywali, że we wcześniejszym okresie pomiędzy działkami była miedza. Jednakże nie wynika z przeprowadzonych dowodów, aby granica przebiegała w inny sposób na datę nadania tytułów własności poprzednikom prawnym wnioskodawcy i uczestnika, a po tej dacie w dalszym ciągu władanie nie uległo zmianie. Nie wynika ze złożonych zeznań, aby był taki czas, gdy zaistniał spór w tym zakresie, albo, żeby nastąpiło uzgodnienie odnośnie wytyczenia nowej granicy odmiennej od dotychczasowego posiadania. Uwzględniając poczynione ustalenia Sąd uznał, iż granica działek wynikała z wieloletniego posiadania i było to spokojnie posiadanie prowadzące do zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu i stan posiadania na datę 4 listopada 1971 roku był w przybliżeniu podobny jak po dacie postawienia ogrodzenia przez rodzinę S..

Sąd w całości podzielił opinię biegłego geodety T. P. (1) na okoliczność wskazania granicy wynikającej z danych z operatu ewidencji gruntów. Biegły w sposób logiczny i przekonujący uzasadnił umiejscowienie granic działek objętych

postępowaniem w sprawie o rozgraniczenie i ich wskazanie na gruncie oraz zinterpretował wytyczenie granicy w operacie ewidencji gruntów.

Uwzględniając wyżej wymienione okoliczności Sąd uznał, iż granica pomiędzy działkami nr (...) powinna przebiegać zgodnie ze stanem posiadania na gruncie, a zatem poczynając od drogi przez wieś od miejsca, na wprost linii przebiegu zachodniej części ogrodzenia uczestnika po przedłużeniu tej linii w kierunku północnym do drogi czyli od punktu s1 do punktu 2 oznaczającego północno – zachodni narożnik płotu, dalej po linii ogrodzenia do punktu 1 wskazującego południowo – zachodni narożnik ogrodzenia, a następnie od tej linii po istniejącej między oznaczonej punktami(...) (miejsce posadowienia gruszy),(...) na końcu granicy działek oznaczonych na mapie sporządzonej przez geodetę T. P. (1) i zaewidencjonowanej przez Starostę (...) Ośrodek (...) za numerem ewidencyjnym(...). Taki przebieg granicy stanowi zobrazowanie stanu istniejącego na gruncie odpowiadającego stanowi prawnemu wynikającemu zarówno z posiadania na 4 listopada 1971 roku, jak też wieloletniego posiadania prowadzącego do ustalenia stanu prawnego w drodze zasiedzenia (stanowi wieloletniego posiadania), a zatem w takich granicach, w jakich poprzednicy prawni wnioskodawcy i uczestnika nabyli własność działek. Po dacie 4 listopada 1971 roku nie nastąpiła zasadnicza zmiana stanu prawnego, doszło też do zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu w granicach faktycznego władztwa, co było przedmiotem szczegółowych rozważań Sądu we wcześniejszej części uzasadnienia. Należy pamiętać, iż konflikt graniczny datuje się od 2019 roku, doszło zatem do spokojnego posiadania prowadzącego do zasiedzenia.

Postanowienie w całości zaskarżył wnioskodawca. W wywiedzionej apelacji zarzucił:

1/ naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, polegające na pominięciu dowodu z operatu nr (...). – pomiarów dla celów prowadzenia ewidencji gruntów, z którego wynika, że w pomiarze do ewidencji gruntów nie zostało uwzględnione ogrodzenie na działce uczestniczki, jak również pominięciu dowodu z opinii geodezyjnej geodety W. S. w zakresie w jakim stwierdza, że nie można jednoznacznie stwierdzić, czy na etapie pomiarów dotyczących operatu (...) istniało na gruncie ogrodzenie oraz czy ewentualnie było to to samo ogrodzenie, które zostało pomierzone na szkicu z operatu sytuacyjno - wysokościowego z 1983r., czy były to różne obiekty;

2/ naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez odmowę wiarygodności dowodom z zeznań świadków: I. N., A. N., J. N., E. N. i A. M. w zakresie w jakim zeznania te odnosiły się do ustalenia spornej granicy, w szczególności w zakresie istniejącej między pomiędzy nieruchomościami na odcinku od drogi publicznej do ogrodzenia, daty wybudowania obecnego ogrodzenia, na działce uczestniczki, przesunięcia nowego ogrodzenia w stosunku do poprzedniego pomierzonego na szkicu z operatu sytuacyjno - wysokościowego z 1983r. w kierunku zachodnim, pomimo że zeznania te były ze sobą spójne i logiczne, a ponadto w zakresie spornego ogrodzenia znajdują potwierdzenie w dowodzie z operatu nr (...) oraz w opinii biegłego W. S., który w opinii geodezyjnej z 28.11.2019r. wskazał, że nie można jednoznacznie stwierdzić, że obecne ogrodzenie w ogóle istniało na etapie pomiarów dotyczących operatu (...), jak również, że ogrodzenie obecne oraz ogrodzenie z początku lat 80 – ych mogły stanowić dwa różne obiekty;

3/ naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez uznanie za wiarygodny dowodu z zeznań świadków: M. G. (2), M. C. (1), A. K. (2), Z. D. (1), B. S. (1) oraz Z. S. (1) w zakresie przebiegu spornej granicy, w szczególności istniejącej między pomiędzy nieruchomościami oraz daty wybudowania obecnego ogrodzenia na gruncie uczestniczki, podczas, gdy zeznania te stoją w sprzeczności ze spójnymi i logicznymi zeznaniami świadków: I. N., A. N., J. N. oraz A. M., jak również z dowodem z operatu nr (...) oraz z opinią geodety W. S. w zakresie w jakim wskazał on, że obecny płot i płot z lat 80 – ych mogły być dwoma obiektami oraz, że w czasie dokonywania pomiarów do operatu (...) mogło nie istnieć na gruncie obecne ogrodzenie;

4/ naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez uznanie za wiarygodny dowodu z przesłuchania Z. S. (1) (zmarłego uczestnika postępowania) w zakresie, w jakim zeznał, że ogrodzenie stawiał do 1980 r., a jak to ogrodzenie było stawiane, to nie było już domu M. Z. (1) (poprzedniej właścicielki działki (...)), podczas gdy istnienie na tej działce siedliska co najmniej do roku 1986 potwierdza dokumentacja fotograficzna, jak również zeznania świadków: I. N., A. N., J. N. oraz A. M.,

z których to zeznań wynika, że w chwili nabycia działki (...) (poprzednio 240) przez I. N. oraz A. N. – 15.10.1990r. – działka ta była zabudowana domem mieszkalnym znajdującym się przy drodze;

5/ naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez uznanie za wiarygodny dowodu z opinii biegłego T. P. (1) w zakresie, w którym stwierdza on, że obecnie ogrodzenie na działce uczestniczki istnieje co najmniej od 1983r., pomimo, że przeczy temu okoliczność, że w pomiarze do prowadzenia ewidencji gruntów z 1991r. (operat (...)) ogrodzenie to nie zostało w ogóle uwzględnione, na co zwrócił również uwagę geodeta W. S.;

6/ naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów, polegającą na uznaniu, że na datę 4.11.1971r. granice posiadania przedmiotowych nieruchomości wyznaczała miedza, względem której zostało później postawione, obecnie istniejące ogrodzenie przez rodzinę S., podczas gdy nie wynika to ze zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności przesłuchani w sprawie świadkowie nie mieli wiedzy jak wyznaczona była granica na dzień 4.11.1971r.

7/ wobec powyższych naruszeń – błędne ustalenie stanu faktycznego, poprzez uznanie przez Sąd, że obecnie istniejące ogrodzenie na działce uczestniczki zostało wybudowane w latach 80 – ych, granice pomiędzy przedmiotowymi nieruchomościami wyznaczała miedza biegnąca linią prostą wzdłuż obecnie istniejącego płotu, który to przebieg granicy był bezsporny do 2019r., tj. do czasu rozpoczęcia budowy domu mieszkalnego przez wnioskodawcę oraz , że granica ta przebiegała również w przybliżony sposób w dacie 4.11.1971r. i po tej dacie władanie nie uległo zmianie, podczas gdy z zeznań świadków zgłoszonych przez wnioskodawcę wynika, że obecnie istniejący płot został posadowiony ok. 1994r. i został przesunięty w stosunku do poprzedniego o ponad 1 metr w stronę zachodnią, przed wybudowaniem nowego ogrodzenia miedza przebiegała wzdłuż linii pięciu przygranicznych drzew (a zatem zgodnie z granicą wynikającą z ewidencji gruntów), a przesunięcie miedzy w kierunku zachodnim nastąpiło po 1994r., tj. po wybudowaniu nowego ogrodzenia przez Z. S. (1);

8/ naruszenie art. 153 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na dokonaniu rozgraniczenia spornych nieruchomości zgodnie z przebiegiem granicy wskazanym przez uczestniczkę, według kryterium stanu prawnego z uwzględnieniem zasiedzenia przez uczestniczkę przygranicznego pasa gruntu, podczas gdy posiadanie w tych granicach nie zostało wykazane zarówno na datę 4.11.1971r., jak również nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu na rzecz uczestniczki;

9/ z ostrożności procesowej – naruszenie art. 153 kc, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na rozgraniczeniu według stanu prawnego, podczas gdy stanu tego nie można było jednoznacznie stwierdzić, na co wskazują opinie biegłych powołanych w sprawie, jak również sprzeczne zeznania świadków, nie można było również stwierdzić ostatniego spokojnego stanu posiadania, a zatem ustalenia granic należało dokonać z uwzględnieniem wszelkich okoliczności, mając na uwadze w szczególności fakt, że w północnej części działki (...) znajduje się dom jednorodzinny wnioskodawcy wybudowany zgodnie z pozwoleniem na budowę.

Wobec powyższego skarżący wniósł o:

1 zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez rozgraniczenie przedmiotowych nieruchomości wzdłuż linii koloru zielonego wyznaczonej punktami(...), oznaczonymi na mapie sporządzonej przez geodetę T. P. (1) i zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w J. – Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru za nr ew. (...);

2/ zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kosztów procesu za I i II instancję.

Uczestniczka, w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się nie zasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Zaskarżone postanowienie odpowiada prawu, chociaż, z częściowo odmienną argumentacją od tej przedstawionej przez Sąd Rejonowy.

Rozpoznanie każdej sprawy w postępowaniu cywilnym, wymaga uprzedniego prawidłowego zidentyfikowania jej prawnomaterialnego modelu, a następnie – faktów istotnych dla zastosowania tworzących ten model norm prawa materialnego. Chociaż analiza uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, potwierdza to, że Sąd Rejonowy co do zasady prawidłowo odtworzył ów model prawnomaterialny postępowania w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości, to jednak wnioski jakie ostatecznie wyprowadził na tle wykładni i zastosowania przepisu art. 153 kc – w kontekście poczynionych ustaleń faktycznych – nie były trafne, tak w zakresie wyboru kryterium rozgraniczenia, jak i tego, co miało potwierdzać jego zastosowanie w tym konkretnym przypadku. Dlatego raz jeszcze w pierwszej kolejności wyjaśnić należy to wszystko co nabiera istotności w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości – na tle prawidłowego stosowania art. 153 kc, a w konsekwencji tego i identyfikacji faktów istotnych dla rozstrzygnięcia w punktu widzenia prawidłowej wykładni tego przepisu. To wszystko niewątpliwie ma znaczenie także z punktu widzenia weryfikacji prawidłowości podstawy faktycznej zaskarżonego postanowienia – w postępowaniu apelacyjnym, skoro zasadności mogą nabrać jedynie te zarzuty (naruszenia prawa procesowego, czy błędu w ustaleniu), które dotyczą faktów istotnych, tj. mogących mieć tak pojmowane znaczenie, dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem (p. m.in. postanowienie SN z dnia 16.10.2020r., III CSK 48/20) kryteria wskazane w art. 153 kc są ułożone w ścisłej hierarchii, a zatem jeżeli możliwe jest rozgraniczenie dwóch działek według stanu prawnego, to niedopuszczalne jest ich rozgraniczenie (w tym korygowanie) według spokojnego posiadania. Wykluczone jest korygowanie przebiegu granic ustalanych według stanu prawnego przez włączenie kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania, czy kryterium wszelkich okoliczności, w tym względów celowości zarówno co do całej granicy, jak i jej fragmentów. Również sama wątpliwość co do stanu prawnego nieruchomości nie uzasadnia jeszcze dokonania rozgraniczenia według kryterium ostatniego stanu spokojnego posiadania, nie oznacza bowiem, że stanu prawnego nie da się ustalić (por. postanowienie SN z dnia 8.08.2016 r., II CSK 836/15 i tam powołane orzecznictwo).

Stan prawny, to stan wynikający w szczególności z tytułów własności, z orzeczeń sądów i decyzji administracyjnych, a także z map ewidencyjnych (katastralnych), przedstawiających konfigurację nieruchomości gruntowych, a niejednokrotnie pozwalających na ustalenie ich powierzchni (obszaru), mającej niekiedy - choć nie zawsze - istotne znaczenie przy ustalaniu przebiegu granic (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2017 r., III CSK 279/16, OSNC 2018, Nr 4, poz. 44, z dnia 3 lipca 2019 r., II CSK 817/18, nie publ. i z dnia 15 czerwca 2020 r., III CSK 336/19, nie publ.). W tym kontekście istotne znaczenie mogą mieć dokumenty w postaci: map, wyrysów map, operatów geodezyjnych, wyników pomiarów geodezyjnych będących podstawą ewidencji gruntów i wpisów w księgach wieczystych (por. w nowszym orzecznictwie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2016 r., II CSK 836/15, nie publ., postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2019 r., IV CSK 388/18, nie publ. i z dnia 3 lipca 2019 r., II CSK 817/18, nie publ.). Jednakże stan prawny nieruchomości mogą kształtować różne zdarzenia prawne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., IV CSK 252/11, nie publ.), które należy oceniać na podstawie wszelkich dokumentów i innych dowodów, w tym osobowych (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2011 r., IV CSK 596/10, i z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 71/14, nie publ. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2013 r., IV CSK 19/13, nie publ.). Przepis art. 153 k.c. zapewnia sądowi swobodę co do rodzaju środków dowodowych, na podstawie których następuje odtworzenie przebiegu granicy, wiarygodność zaś i moc tych dowodów podlega swobodnej ocenie, stosownie do art. 233 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1998 r., III CKN 475/97, nie publ., z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 71/14, z dnia 20 grudnia 2018 r., III CSK 169/18, nie publ. i z dnia 3 lipca 2019 r., II CSK 817/18).

Zatem istotą rozgraniczenia nieruchomości według pierwszego kryterium, tj. stanu prawnego jest ustalenie wzajemnego przestrzennego zakresu prawa własności do sąsiadujących ze sobą nieruchomości. Jeżeli tego rodzaju stan prawny daje się ustalić, to granica nieruchomości winna być ustalona zgodnie z przebiegiem linii granicznych ustalonych na podstawie wszystkich możliwych i dostępnych dowodów, o jakich była już wyżej mowa. Natomiast

wyjątkowo granica może być przesunięta w inne miejsce, jeżeli okaże się, że pasy gruntu wzdłuż tej linii stały się przedmiotem zasiedzenia przez któregoś z uczestników postępowania rozgraniczeniowego. Z kolei tylko w razie uprzedniego ustalenia przebiegu linii granicznej według dokumentów może wchodzić z rachubę kwestia rozgraniczenia z uwzględnieniem nadto zasiedzenia przygranicznych pasów ziemi jako rozgraniczenia według kryterium stanu prawnego granic. Przez przygraniczny pas gruntu należy rozumieć pasmo ziemi przylegające do geodezyjnej - katastralnej lub ewidencyjnej granicy nieruchomości, posiadane przez właściciela nieruchomości sąsiedniej z naruszeniem tej granicy w sposób prowadzący do nabycia własności tego pasma przez zasiedzenie (art. 172 i nast. kc) i swoistego przyłączenia go do tej nieruchomości (p. postanowienie SN z dnia 20.09.2000r.; postanowienie SN z dnia 26.07.2017r., III CSK 279/16). Wobec tego, jeżeli w wyniku nabycia przez zasiedzenie własności przygranicznego pasa gruntu doszło do zmiany stanu prawnego nieruchomości, to miarodajne przy rozgraniczeniu są nie granice wynikające ze wskazanych map i dokumentów, które nie odzwierciedlają nowego stanu prawnego, lecz granice nieruchomości powstałe w wyniku zasiedzenia (p. postanowienie SN z dnia 5.12.2003r., IV CK 255/02). Podkreślenia wymaga to, że zasiedzenie przygranicznego pasa gruntu może kreować aktualny zakres przestrzenny prawa własności wówczas, kiedy ten poprzedni, tj. istniejący przed zmianą wynikłą z zasiedzenia zakres przestrzenny prawa własności – mającej określone źródło, w tym i w tytule pierwotnym (...) jest w ogóle możliwy do ustalenia. W sytuacji, w której pierwotne tytuły własności do sąsiadujących ze sobą nieruchomości stanowiły (...), to przyjmowanie nabycia przygranicznego pasa gruntu przez zasiedzenie na rzecz właściciela jednej z sąsiadujących z tym pasem nieruchomości, musiałoby nastąpić po uprzednim wykluczeniu tego, że prawo własności – z (...) nie rozciąga się już i na ten przygraniczny pas gruntu, innymi słowy nie sięga tak daleko. Zatem obiektywny brak możliwości takiego jednoznacznego uprzedniego ustalenia zakresu przestrzennego prawa własności wynikającego z (...) wyklucza korygowanie stanu prawnego przez zasiedzenie, bo przecież ten sam podmiot nie może nabyć przez zasiedzenie prawa własności, które już posiada, a zasiedzenie skutkuje odjęciem prawa własności innego podmiotu. Reasumując, zasiedzenie, o ile co do zasady może skutkować modyfikacją przedbiegu granicy nieruchomości według stanu prawnego, to zgłoszenie zarzutu zasiedzenia, czy rozważenia tego zagadnienia przez sąd z urzędu może nabrać jakiegokolwiek znaczenia dopiero wówczas, kiedy najpierw w sposób prawidłowy zostanie zrekonstruowany przestrzenny zakres prawa własności – w oparciu o już istniejące tytuły własności. Dopiero wtedy, pojawia się zagadnienie, co do tego, czy i w jakim zakresie istnieje potrzeba inicjowania przez jednego z zainteresowanych wynikiem postępowania w sprawie o rozgraniczenie korygowania ujawnionego stanu prawnego nieruchomości poprzez zgłoszenie i wykazywanie zasadności zarzutu zasiedzenia skonkretyzowanego przestrzennie pasa gruntu (części nieruchomości). Z tym łączy się kolejna istotna kwestia. Mianowicie zważywszy na tkwiący w postępowaniu o rozgraniczenie nieruchomości pierwiastek publiczny oraz imperatywny wynikający z art. 153 kc nakaz uwzględniania w tym postępowaniu z urzędu stanu prawnego granic, należy przyjąć, że stwierdzenie zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu, a więc ustalenie stanu własności kształtującego przebieg granic, następuje także z urzędu, zatem również wtedy, gdy uczestnicy – właściciele nieruchomości sąsiednich – nie złożyli stosownego wniosku. Oczywiście, sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę stan prawny wynikający z zasiedzenia tylko na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu rozgraniczeniowym zgodnie z zasadami postępowania dowodowego obowiązującego w postępowaniu nieprocesowym (art. 227 i nast. w związku z art. 13 § 2 kpc), a więc na podstawie dowodów powołanych przez uczestników, a w wypadkach wyjątkowych przeprowadzonych także z urzędu. To wszystko także znajduje potwierdzenie w orzecznictwie (p. postanowienie SN z dnia 26.07.2017r., III CSK 279/16).

Zatem w kontekście każdorazowego wyjaśnienia podstaw zastosowania pierwszego kryterium rozgraniczenia z art. 153 kc, doniosłości nabiera nie tylko zidentyfikowanie i to w pierwszej kolejności istnienia tytułów własności, ale co równie istotne – także ich przestrzennych zakresów, skoro - raz jeszcze podkreślić należy - rozgraniczenie według kryterium stanu prawnego, to nic innego jak wyjaśnienie i ustalenie wzajemnych przestrzennych zakresów praw własności do sąsiadujących ze sobą nieruchomości. O ile tytuły własności te dowodzą pochodnego nabycia prawa własności, a z ich treści wynika, że poprzednicy prawni obecnych właścicieli (mających być przedmiotem rozgraniczenia) legitymowali się tytułami nabycia własności w sposób pierwotny (a nie pochodny), to doniosłym i koniecznym staje się przede wszystkim odpowiedź na pytanie o wynikający z nich wzajemny przestrzenny zakres praw własności do nieruchomości, a tym samym ustalenie faktów ilustrujących ten stan. To wszystko stanowi pochodną zasady „nemo plus iuris in alium transfere non potest quam ipse habet. W sytuacji, kiedy obecne

tytuły własności w postaci czynności prawnych w formie aktów notarialnych są pochodną aktów własności ziemi wydanych w trybie ustawy z dnia 26.10.1971r. o uregulowaniu własności nieruchomości rolnych, to oczywistym jest, że dla ustalenia wzajemnych zakresów przestrzennych praw własności do sąsiadujących ze sobą nieruchomości fundamentalnego znaczenia nabierają te ostatnie. Jeżeli przesłanką nabycia prawa własności do nieruchomości w trybie tej ustawy – co istotne – w sposób pierwotny, był w szczególności stan (zakres) jej samoistnego posiadania w dacie 4.11. (...). to zrekonstruowanie tego stanu każdorazowo wyznacza zakres przestrzenny tak nabytej z mocy prawa własności nieruchomości, determinując w sposób oczywisty zakres przestrzenny prawa własności do nieruchomości, przeniesionego przez właściciela legitymującego się (...) na rzecz kolejnych podmiotów, aż do obecnego właściciela. Innymi słowy, w przypadku dotyczącym (...), z racji istoty i trybu nabycia w ten, a nie inny sposób prawa własności, na potrzeby dokonania rozgraniczenia (według kryterium stanu prawnego) każdorazowo istnieje konieczność odtworzenia zakresu samoistnego posiadania nieruchomości w dacie 4.11.1971r. poprzez zrekonstruowanie go na podstawie wszystkich możliwych, ujawnionych w sprawie dowodów. Jest tak dlatego, że faktyczny stan samoistnego posiadania kreuje nabycie z dniem 4.11.1971r. prawa własności. W przypadku decyzji administracyjnych dotychczas ukształtowane orzecznictwo jednoznacznie potwierdza tezę, że (...) stwierdzają jedynie nabycie z mocy prawa własności nieruchomości rolnej, co nie oznacza, że jest to w takich granicach, na jakie wskazują granice ewidencyjne nieruchomości wskazanej w (...). Innymi słowy decyzje administracyjne – (...) mają jedynie charakter deklaratoryjny, a zatem stwierdzają tylko fakt nabycia własności nieruchomości, ale nie przesądzają jeszcze o zakresie przestrzennym tego prawa, bo ten każdorazowo należy zrekonstruować na podstawie zakresu samoistnego posiadania nieruchomości (będącej przedmiotem (...)) w dacie 4.11.1971r., a więc w dniu nabycia jej prawa własności. Pogląd o deklaratoryjnym charakterze decyzji uwłaszczeniowej, ze wszystkimi tego konsekwencjami, także na potrzeby postępowania w sprawie o rozgraniczenie jest w orzecznictwie ugruntowany (p. uchwała SN z 4.04.1975 r., IIICZP 92/74; postanowienie SN z 23.06.1978 r., IV CR 268/78; uchwała SN z 11.05. 1995 r., IIICZP 45/95). Innymi słowy, w sytuacji, gdy rozgraniczenie nieruchomości miałyby nastąpić według ich stanu prawnego, to stan posiadania samoistnego w dniu 4.11.1971r., jest decydujący i nie można poprzestać tylko na danych wynikających z ewidencji gruntów, ale należy zmierzać do ustalenia stanu posiadania samoistnego na datę 4.11.1971r. i zgodnie z nim wytyczyć granicę (p. m.in. postanowienie SN z dnia 21.05.1998r., III CKN 475/97). Oczywiście jest rzeczą ze wszech miar pożądaną, by istniał model zgodności pomiędzy faktycznie istniejącym w dacie 4.11.1971r. zakresem posiadania samoistnego, wyznaczającym jednocześnie i przestrzenny zakres nabytego w trybie „uwłaszczenia” prawa własności, a opisem tego stanu rzeczy w ewidencji gruntów. Jednak praktyka orzecznicza dostarcza licznych przykładów odstępstw od tego rodzaju modelowego rozwiązania, co znajduje potwierdzenie w wynikach prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego dla ustalenia zakresu przestrzennego posiadania samoistnego w dacie 4.11.1971r., kreującego jednocześnie zakres przestrzenny prawa własności do nieruchomości nabytego z mocy prawa w tej właśnie dacie i wyznaczającego zakres przestrzenny prawa własności nabywanego już w sposób pochodny przez kolejne podmioty.

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia zarówno co do treści aktualnych tytułów własności do będących przedmiotem rozgraniczenia nieruchomości, ale także i poprzedzających je „ciągów” tytułów własności aż do tych o charakterze pierwotnym w postaci (...). Dokumenty te oraz ich treść nie były kwestionowane w postępowaniu przed Sądem Rejonowym, a prawidłowość ustaleń w tym zakresie nie była podważana także w postępowaniu apelacyjnym. Trafne pozostają i te ustalenia Sądu pierwszej instancji, które sprowadzają się do konkluzji, że stan ewidencji gruntów, zarówno ten aktualnie w niej ujawniony, jak i ten istniejący w dacie 4.11.1971r. nie odzwierciedla i nie odzwierciedlał zakresu przestrzennego samoistnego posiadania do przedmiotowych nieruchomości w tej dacie, czyli zakresu przestrzennego nabytych w ten sposób (z mocy prawa w tej dacie) praw własności do sąsiadujących ze sobą nieruchomości. Było tak przede wszystkim z tej przyczyny, że wydanie przedmiotowych (...) nie zostało poprzedzone pomiarami w terenie, co do zakresu faktycznego przestrzennego władania sąsiadującymi nieruchomościami. Tym samym brak było zamierzenia nawet samych siedlisk. Nie wykonano tych czynności także w ramach prac geodezyjnych poprzedzających założenie ewidencji gruntów w latach 60 – ych XX wieku. Te zasadnicze braki oraz niedokładność pomiarów geodezyjnych, łącznie ze zmianami jakie na przestrzeni czasu w niej wprowadzono skutkowały tym, że obecny stan w ewidencji, jak i materiałów będących podstawą jej założenia, nie pozwalał na zrekonstruowanie zakresu przestrzennego posiadania samoistnego do przedmiotowych nieruchomości względem siebie – w dacie 4.11.1971r. Taki katgoryczny i raz jeszcze podkreślić

należy niekwestionowany przez wnioskodawcę oraz uczestniczkę (a wcześniej zmarłego uczestnika), wynikał z opinii biegłego sądowego geodety T. P.. To oznaczało, że na tej podstawie, tj. wynikającej z zapisów w ewidencji gruntów, nie było możliwe ustalenie przestrzennego wzajemnego zakresu prawa własności do przedmiotowych nieruchomości w dacie 4.11.1971r., a więc i obecnie – już na podstawie kolejnych pochodnych tytułów własności, co trafnie i w sposób niekwestionowany także przez skarżącego w postępowaniu apelacyjnym, stwierdził także Sąd Rejonowy.

W konsekwencji tego właściwym co do zasady pozostawał dalszy tok rozumowania Sądu pierwszej instancji, a sprowadzający się do podjęcia próby ustalenia zakresu przestrzennego samoistnego posiadania przedmiotowych nieruchomości w dacie 4.11.1971r., w tym i nabytych w tej dacie z mocy prawa praw własności - na podstawie wszelkich innych zaoferowanych przez wnioskodawcę i uczestników dowodów. Jednak już same wnioski, jakie Sąd Rejonowy w tym zakresie wyprowadził nie znalazły właściwego oparcia w wynikach postępowania dowodowego. Były one przede wszystkim niespójne i niekonsekwentne.

Z jednej strony Sąd pierwszej instancji ustalił faktyczny przebieg granicy jako linii stanowiącej przedłużenie aktualnie istniejącego ogrodzenia – drewnianego na betonowej podmurówce (zdaniem Sądu Rejonowego wzniesionego przez Z. S. w początku 80-ych XX wieku) – w kierunku północnym do drogi i w kierunku południowym do końca obu działek – poprzez charakterystyczny punkt, w którym rośnie grusza, przyjmując jednocześnie na podstawie dowodu z zeznań świadków (M. G., M. C., A. K., Z. D.) oraz uczestniczki B. S., że granica przebiegała bezpośrednio po stronie zachodniej tego ogrodzenia. Z drugiej strony Sąd Rejonowy odwołuje się do opinii biegłego T. P., stwierdzając, że odtworzył on przebieg ogrodzenia według miar na mapie z 1983r. i w świetle tych ustaleń przebiegało ono jeszcze dalej w kierunku działki wnioskodawcy, czyli w kierunku zachodnim, niż to ogrodzenie obecnie istniejące na gruncie. Tłumacząc tę różnicę Sąd pierwszej instancji wskazał także na opinię biegłego W. S., z której miało wynikać, że być może zastosowano inną metodę pomiarów. Sąd Rejonowy odwołał się także do zdjęć lotniczych (k.253,254,255) stwierdzając, że widoczna na nich granica stanowi linię prostą, a zidentyfikowana na nich grusza znajduje się w obszarze granicznym. To wszystko doprowadziło Sąd pierwszej instancji do wniosku, że skoro granica pomiędzy działkami - na wysokości ogrodzenia wzniesionego w początku lat 80 - ych XX wieku, istniała po jego zachodniej stronie, a na pozostałych odcinkach, tj. na północ i na południe była jej prostym przedłużeniem – widocznym na zdjęciach lotniczych i taki przebieg miała także wcześniej, to biorąc pod uwagę wiek świadków, którzy o tym zeznawali, przyjąć należało, że stan ten, tj. taki jej przebieg istniał także od roku 1971, na co wskazywał także uczestnik Z. S.. Wobec tego wszystkiego Sąd Rejonowy przedstawił następującą konkluzję: „Uwzględniając poczynione ustalenia, Sąd uznał, iż granica działek wynikała z wieloletniego posiadania i było to spokojne posiadanie prowadzące do zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu i stan posiadania na datę 4.11.1971r. był w przybliżeniu podobny jak po dacie postawienia ogrodzenia przez rodzinę S.". Wewnętrzna sprzeczność we wnioskowaniu Sądu Rejonowego polega na tym, że z jednej strony zakłada on, że ten faktyczny przebieg granicy wyznaczony przez obecny płot i przedłużenie jego linii w kierunku północnym i południowym stanowią granicę faktycznego władania nieruchomościami od 1971r., a z drugiej, że ten stan na datę 4.11.1971r. jest tylko „w przybliżeniu podobny” do tego zidentyfikowanego jako stan powstały po wzniesieniu ogrodzenia, co istotne na początku lat 80-ych XX wieku i przy założeniu tożsamości z tym obecnie istniejącym ogrodzeniem i to pomimo tego, że Sąd pierwszej instancji dostrzega różnicę pomiędzy zrekonstruowanym przez biegłego T. P. położeniem ogrodzenia w roku 1983 (na podstawie dokumentacji geodezyjnej z tamtego okresu), a położeniem obecnie istniejącego ogrodzenia. Niezależnie od tego zauważyć należy i to, że Sąd Rejonowy w sposób dwuznaczny ustala zakres przestrzenny prawa własności do przedmiotowych nieruchomości, skoro jednocześnie odwołuje się do stanu na 4.11.1971r., a z drugiej do skutku w postaci zasiedzenia, co także jest rozumowaniem nieprawidłowym, z przyczyn już wyżej wyjaśnionych.

W ocenie Sądu Okręgowego nie było wystarczających obiektywnych i weryfikowalnych podstaw – w kontekście wyników postępowania dowodowego - do ustalenia wzajemnego przestrzennego zakresu posiadania samoistnego do przedmiotowych nieruchomości w dacie 4.11.1971r., mogącego być także podstawą do ustalenia wzajemnego przestrzennego zakresu tak nabytych praw własności do nieruchomości rolnych, a w konsekwencji tego i ustalenia przebiegu granicy według tak zidentyfikowanego kryterium stanu prawnego nieruchomości. Nie można było też operować pojęciem bliżej nieokreślonego „podobieństwa” przebiegu obecnej granicy do tej z daty 4.11.1971r. Jest

tak tym bardziej, że i założenia, które Sąd Rejonowy przyjął do takiego wnioskowania nie były w pełni prawidłowe. Kluczowym pozostawało rozstrzygnięcie tego, czy ów płot obecnie istniejący, a faktycznie na pewnym odcinku rozdzielający obie nieruchomości, znajduje się w tym samym miejscu co ten wzniesiony przez Z. S. (1) – według jego relacji oraz zeznań w/w już świadków (do których także odwołał się Sąd Rejonowy). W ocenie Sądu Okręgowego nie budził żadnej wątpliwości wniosek, że położenie płotu wzniesionego przez Z. S. na początku lat 80 – ych XX wieku jest inne od położenia płotu obecnie w dalszym ciągu istniejącego (także wzniesionego przez Z. S.). I. słowy, skoro położenie obecnie istniejącego (zachowanego) ogrodzenia jest inne od tego zamierzonego i ujawnionego w dokumentacji geodezyjnej w roku 1983, to musiało oznaczać jego przestawienie lub ponowne wzniesienie. Taka konkluzja, co do różnego położenia ogrodzeń wynika wprost z opinii biegłego T. P. (k.348-351;369). Biegły ten, po pierwsze wykreślił przebieg ogrodzenia – według pomiarów z roku 1983 (mapa k. 351- linia koloru brązowego), jak i przebieg tego istniejącego obecnie na gruncie (mapa k. 351 – linia koloru czarnego), po drugie, sformułował kategorię wniosek, że pomiary ogrodzenia z 1983r. są wiarygodne (k.369v.). Nikt z zainteresowanych opinii biegłego w tej części nie negował. Różnica w położeniu ogrodzenia w obu jego wariantach jest oczywiście widoczna (mapy – k. 351, 381). Przy czym od razu stwierdzić należy i to, na co trafnie zwrócił uwagę także i Sąd Rejonowy, że to obecnie istniejące ogrodzenie (oczywiście na odcinku faktycznie rozdzielającym działki) jest przesunięte względem linii ogrodzenia według stanu udokumentowanego geodezyjnie w roku 1983, ale w kierunku wschodnim, czyli w głąb działki o nr ew.(...) (własność B. S.), a nie w kierunku zachodnim, tj. w głąb działki (...) (własność P. N.). Ta uwaga jest istotna w kontekście pewnej linii obrony swoich praw, jaką prezentował wnioskodawca, także na etapie postępowania apelacyjnego. Zarzuty apelacji nakierowane na zwalczenie podstawy faktycznej zaskarżonego postanowienia w istotnej ich części zmierzały do wzruszenia takiej oceny dowodów przez Sąd Rejonowy, która była podstawą ustalenia przez ten Sąd, że obecna linia istniejącego ogrodzenia pokrywa się z tą linią ogrodzenia wzniesionego na początku lat 80 – ych XX wieku, podczas gdy zdaniem skarżącego takiego stanu pokrycia nie ma, gdyż to ogrodzenie obecnie istniejące zostało wzniesione przez Z. S. w latach 90-ych w innym miejscu, tj. przesunięte względem tego poprzedniego, ale w kierunku zachodnim, czyli w głąb działki nr (...), na odległość ok. 1 metra. Wobec tego na co już Sąd Okręgowy wskazał, te zarzuty apelacji mogły odnieść skutek jedynie w zakresie w jakim doprowadziły do wzruszenia ustalenia Sądu Rejonowego co do tożsamości obecnego przebiegu linii ogrodzenia z jego linią udokumentowaną i odtworzoną przez biegłego geodetę według stanu na rok 1983r. Jednak samo wykazanie braku owej tożsamości przebiegu, nie oznaczało jeszcze wykazania owego „przesunięcia o ok 1 metr” i co istotne - w kierunku zachodnim. Wręcz przeciwnie przywołany już przez Sąd Okręgowy dowód z opinii biegłego T. P., raz jeszcze podkreślić należy – w tym zakresie nie zwalczany przez skarżącego - prowadził w sposób oczywisty do odmiennego wniosku, tak co do samego kierunku przesunięcia, a tym bardziej jego odległości, biorąc pod uwagę długość „odcinka różnicy” odzwierciedlonego na mapie oraz skalę w jakiej ten dokument został sporządzony (ok. 0,30 – 0,40 m). W kontekście tego nie znajduje żadnego oparcia ten zarzut apelacji, który miałby zwalczać ocenę dowodu z opinii biegłego T. P., w zakresie w jakim stwierdzałby on, że obecne ogrodzenie na działce uczestniczki istnieje co najmniej od 1983r. Przeciwnie biegły ten wyraźnie wskazał na dwa różne położenia ogrodzenia, tj. tego pomierzonego i udokumentowanego w roku 1983 i tego obecnie istniejącego. Bez znaczenia w tym wszystkim pozostają zarzuty apelacji i w tej części, w jakiej skarżący odwołuje się do opinii biegłego geodety W. S., który w tejże opinii - z dnia 28.11.2019r. - miałby wskazać, że „nie można jednoznacznie stwierdzić, czy obecne ogrodzenie w ogóle istniało na etapie pomiarów dotyczących operatu (...)”. Już zwykła lektura opinii W. S. (k.130-131), nie potwierdza tego, że biegły sformułował taką tezę, skoro stwierdził jedynie, że „Ogrodzenie jest pomierzone na szkicu z operatu syt. – wys. z 1983r. Jednakże nie można jednoznacznie stwierdzić, czy jest to identyczne ogrodzenie z obecnym i czy istniało na gruncie na etapie pomiarów dotyczących operatu (...). Pomierzony wówczas obiekt miał przebieg około 0,40 m względem obecnego ogrodzenia”. Nie ulega żadnej wątpliwości to, że z takiej treści opinii wynikało jedynie to, iż nie można stwierdzić, że to ogrodzenie pomierzone w roku 1983, a więc wtedy istniejące, istniało w dalszym ciągu w czasie pomiarów do operatu (...), a nie to, że nie można stwierdzić, że to obecnie istniejące ogrodzenie istniało w czasie pomiarów do tego operatu (...). Niezależnie od tego zauważyć należy, że wyprowadzanie przez skarżącego jakichkolwiek wniosków z operatu (...) – w kierunku nieistnienia w roku 1993 ogrodzenia – tego obecnie istniejącego, tylko dlatego, że nie zostało ono w tej dokumentacji ujęte, nie znajduje żadnych podstaw. Przeciwnie z treści opinii biegłego T. P. – k. 348-349,371 - (także w tym zakresie nie kwestionowanej przez skarżącego) wprost wynika, że podstawą operatu (...) był pomiar do aktualizacji mapy ewidencyjnej, po pierwsze wykonany w roku 1991, a więc nie mógł obejmować stanu na rok 1993, a po drugie i co najistotniejsze – biegły wprost

stwierdził, że: „W 1991r. ogrodzenie nie zostało naniesione, a powinno być . Według mnie istniało ogrodzenie, bo widać, że jest ono stare. Ewidencja z 1991r. nie zawierała infrastruktury, nawet budynku nie zostały naniesione.” Ponadto taki kierunek zarzutów apelacji, który jak się okazuje zupełnie bezpodstawnie stanowi próbę podważenia ustalenia istnienia ogrodzenia już na początku lat 90 – ych XX wieku , jest bezpodstawny także wobec twierdzeń prezentowanych przez samego skarżącego, z których miałyby wynikać, że to obecne ogrodzenie zostało wzniesione w roku 1994. W związku z tym trudno nie zauważyć i tego, że tak ujęta „granica czasowa” nie była eksponowana przez skarżącego w sposób przypadkowy, albowiem była oparta na założeniu, że skoro w/w operat (...) nie ujmuje istnienia tego ogrodzenia, to można podjąć próbę wykazania tego, że powstało ono nie wcześniej niż w 1994r., skoro ten w/w dokument pochodził z roku 1993. Skarżący nie dostrzega jednak tego, że chociaż dokument został sporządzony w roku 1993, to jego podstawą były pomiary z roku 1991. Zatem całość przedstawionych już przez Sąd Okręgowy argumentów w sposób niebudzący żadnych wątpliwości, potwierdza tezę co do tego, że chociaż przebieg tego obecnie istniejącego w dalszym ciągu ogrodzenia różni się od tego pomierzonego i udokumentowanego w roku 1983, to zupełnie przeczy tezie skarżącego co do czasu, kierunku i zakresu owego „przesunięcia”. Zatem zarzuty apelacji dotyczących także oceny dowodów z zeznań świadków I. N., A. N., J. N., A. M. – jako mających potwierdzać przesunięcie ogrodzenia, ale i faktycznego przebiegu granicy i to nie tylko na odcinku wyznaczonym tym w/w ogrodzeniem, ale i na pozostałych jej odcinkach (czyli od drogi publicznej do ogrodzenia i od końca ogrodzenia na południe) nie mogły znaleźć żadnego oparcia. W tym miejscu wystarczy przywołać trafną argumentację Sądu Rejonowego – w zakresie oceny tych dowodów. Jej prawidłowość nie budzi żadnej wątpliwości z punktu widzenia reguł wynikających z art. 233 § 1 kpc.

Odnosząc się z kolei do zarzutu dokonania wadliwej oceny dowodów z zeznań świadków M. G. (1), M. C. (1), A. K. (2), Z. D. (1) oraz uczestników B. S. (1) oraz Z. S. (1), stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy dokonał jej w sposób prawidłowy w takim zakresie, w jakim na podstawie tych dowodów wyprowadził wniosek, że obecnie istniejący odcinek ogrodzenia wyznaczał faktyczny przebieg granicy pomiędzy działkami, aż do konfliktu w roku 2019, do którego doszło na tle wytyczenia i wzniesienia przez wnioskodawcę budynku mieszkalnego na nieruchomości będącej jego własnością. Zatem zarzut ten okazał się skuteczny jedynie w tej części, w jakiej z zeznań tych świadków miałyby wynikać, że ten obecny przebieg ogrodzenia nie ulegał zmianie w stosunku do ogrodzenia jakie wcześniej na tym odcinku jednak istniało. Taki wniosek znajduje dostateczne potwierdzenie w tym, co już Sąd Okręgowy wskazał dokonując w sposób wszechstronny analizy zgromadzonego materiału dowodowego, w tym przede wszystkim opinii biegłych geodetów. Już przedstawiona argumentacja eliminuje tezę, jakoby przebieg ogrodzenia nie uległ zmianie, ale oczywiście nie w taki sposób (co do kierunku i odległości) jaki twierdził – zupełnie bezpodstawnie – skarżący. Trudno jednak przypisywać złą wolę świadkom, czy wręcz zamiar zeznania nieprawdy, skoro rzecz dotyczyła dość odległego czasu, chodziło jednak o odcinek granicy (wyznaczony tym ogrodzeniem) oddalony od drogi, co nie jest bez znaczenia z punktu widzenia przeciętnego obserwatora, wreszcie różnica pomiędzy posadowieniem tego pierwotnego ogrodzenia, a tego obecnego – jak wynikało z opinii obu w/w biegłych wynosiła ok. 0,30 – 0,40 m, a zatem nie była tak „chwytliwa” dla ludzkiego oka – tym bardziej z perspektywy czasu. To wszystko nie mogło przekreślić wiarygodności tych w/w dowodów – z osobowych źródeł, w takim zakresie w jakim potwierdzały one to, że ten odcinek ogrodzenia, obecnie istniejący wyznaczał poprzez faktyczną miedzę – stanowiącą jego przedłużenie – tak w kierunku północnym, czyli do drogi publicznej, jak i południowym – czyli, co istotne – przez miejsce w którym rośnie grusza, zakres przestrzenny wzajemnego posiadania obu przedmiotowych nieruchomości. Wszystkie w/w osoby operowały argumentami, że po pierwsze granica przebiegała bezpośrednio po zachodniej stronie ogrodzenia, po drugie - na tyle prosto, że nie było tam żadnych załamań, a także, że do roku 2019 nie było żadnych sporów sąsiedzkich na tym tle. Ponadto jak trafnie zauważa to także i Sąd Rejonowy analiza kolejnych zdjęć lotniczych (na których linia ogrodzenia wyraźnie odcina zakresy faktycznego użytkowania obu sąsiadujących nieruchomości – k. 254, 255) - potwierdza taki stan faktycznego zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości, gdzie przebieg rozdzielającej go „granicy”, po pierwsze jest zgodny z linią ogrodzenia – stanowiąc praktycznie jego przedłużenie, po drugie przechodzi przez w/w już gruszę, po trzecie jest względnie prosty, tj. nie ma w nim takich załamań, zakrzywień, które rzecz jasna musiałyby się pojawić w sytuacji, w której doszłoby do „przesunięcia” linii ogrodzenia, a więc i granicy faktycznej – w sposób na jaki wskazywał – bezpodstawnie – skarżący. Dlatego tym w/w dowodom z osobowych źródeł, których wiarygodność zwalczał skarżący, należało dać wiarę w tym zakresie, w jakim potwierdzały one to, że faktyczną granicę pomiędzy nieruchomościami ukształtował przebieg obecnie zachowanego ogrodzenia, a wniosek ten dotyczył nie tylko tego

odcinka granicy na wysokości ogrodzenia, ale i pozostałych odcinków granicy stanowiących jedynie przedłużenie tego pierwszego w kierunku północnym (do styku nieruchomości z drogą publiczną) oraz w kierunku południowym (przez punkt w którym rośnie grusza). Oznaczało to więc i to, że ten stan istniał od początku lat 90 – ych XX wieku, nie można wykluczyć, że już w roku 1991. Jak zostało już wyjaśnione, to, że ogrodzenie to nie zostało zamierzone przy pomiarach w 1991r. – na potrzeby w/w operatu sporządzonego w roku 1993, nie oznacza jeszcze, że tego ogrodzenia w tym miejscu wówczas jeszcze nie było. Tym bardziej, że biegły T. P. w ustnej opinii uzupełniającej wyraził przekonanie co do tego, że to obecne ogrodzenie istniało już wówczas, czyli w 1991r., na co wskazywał jego wiek (stan, wygląd).

W konsekwencji dotychczas przedstawionych rozważań Sądu Okręgowego nie miało już żadnego znaczenia rozstrzygnięcie zasadności tego zarzutu apelacji, którego przedmiotem była ocena zasadności ustalenia, tego, czy w czasie, kiedy Z. S. wznosił ogrodzenie to stał jeszcze dom na nieruchomości M. Z. Fakt ten nie miał żadnego znaczenia dla czynionych ustaleń, albowiem budynek ten nie został pomierzony, podobnie jak pozostała infrastruktura na obu sąsiadujących ze sobą nieruchomościach, o czym była już wyżej mowa.

Podsumowując dotychczasowe rozważania należało dojść do wniosku, że nie było obiektywnie możliwe ustalenie wzajemnego przestrzennego zakresu prawa własności do przedmiotowych nieruchomości, czyli tego będącego pochodną zakresu samoistnego posiadania w dacie 4.11.1971r. Przyjęcie zakresu przestrzennego władania tymi nieruchomościami – ukształtowanego linią obecnie zachowanego ogrodzenia i opisanymi już przedłużeniami tej linii (w obu kierunkach), przy jednoczesnym uwzględnieniu tego, że jest to stan utrwalony w czasie, stanowiło właściwi punkt wyjścia dla dążenia do zrekonstruowania tego stanu na dzień 4.11.1971r. – metodą retrospektywną. Jednak potwierdzone w sposób obiektywny rozbieżności pomiędzy położeniem tego obecnie zachowanego ogrodzenia, a położeniem ogrodzenia ujawnionym w dokumentacji geodezyjnej, uniemożliwiły przyjęcie w sposób nieprzerwany stanu faktycznego władania nieruchomościami – manifestowanego linią obecnego ogrodzenia i jej przedłużeniami – wstecz aż do dnia 4.11.1971r. Tym bardziej, że na tą niezmiennność wskazywali wprawdzie w/w świadkowie (wnioskowani przez uczestnika Z. S.), ale w oparciu o jak się okazało wadliwe założenie, że stan ogrodzenia obecnie istniejącego nie zmienił się od początku lat 80 – ych XX wieku. Zatem przyjęcie tej niezmienności władania nieruchomościami, ukształtowanego linią obecnie zachowanego ogrodzenia, nie mogło „sięgać w czasie” - wstecz - dalej niż tylko do początku lat 90 – ych ubiegłego wieku, z przyczyn także już dostatecznie przez Sąd Okręgowy wyjaśnionych. W tym wszystkim nie mogło mieć znaczenia i to, że to „przesunięcie” ogrodzenia nastąpiło w istocie na niekorzyść rodziny S. (bo w kierunku wschodnim, a nie zachodnim), a nie na niekorzyść rodziny N., jak bezpodstawnie wywodził skarżący. Prawidłowość i zasadność rozumowania co do niezmienności stanu władania, poniżej granicy czasowej stanowiącej początek lat 90 – ych XX wieku i aż do daty 4.11.1971r. musiały przerwać te wskazane już obiektywnie potwierdzone rozbieżności w położeniu ogrodzenia, w sytuacji, kiedy świadkowie swoje relacje o zakresie posiadania nieruchomości ukształtowanego przebiegiem ogrodzenia opierali na niezmienności położenia tegoż ogrodzenia od początku lat 80 – ych XX wieku. To wszystko eliminowało także przyjęcie domniemania faktycznego co do tego, że ten ukształtowany na początku lat 90 – ych XX faktyczny zakres przestrzenny posiadania samoistnego istniał także wcześniej, w tym i w dacie 4.11.1971r.

Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego nie było także podstaw do wnioskowania o przestrzennym wzajemnym zakresie praw własności do przedmiotowych nieruchomości poprzez uwzględnienie zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu. Tak jak zostało już wyjaśnione przez Sąd Okręgowy, przyjmowanie stanu zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu – jako kreującego nowy stan prawny, w sytuacji, kiedy nie jest możliwe ustalenie zakresu przestrzennego prawa własności wynikającego z już istniejących tytułów w postaci (...) nie jest możliwe. Wchodzi ono w grę wówczas, kiedy zakres przestrzenny prawa własności do jednej nieruchomości wynika z już istniejących tytułów i da się go ustalić, a jednocześnie istnieją przesłanki do zasiedzenia stanowiącego jego fragment – przygranicznego pasa gruntu na rzecz właściciela nieruchomości sąsiedniej. Na tym polega korekta („przesunięcie”) granicy według jej stanu prawnego. Sam brak możliwości ustalenia zakresu przestrzennego prawa własności do nieruchomości – wynikającego z (...) (czyli chodzi o stan posiadania samoistnego na datę 4.11.1971r.) – na rzecz określonego podmiotu, nie oznacza jeszcze tego, że to prawo mu nie przysługuje. Dopóki ten stan nie jest wykluczony, podmiot ten nie może skutecznie powoływać się na zasiedzenie nieruchomości w jakiegokolwiek jej części, bo w przeciwnym razie mogłoby to prowadzić do „ponownego

nabycia prawa własności”, co z oczywistych względów dopuszczalnym nie jest. Zatem odmienny kierunek rozważań Sądu Rejonowego oparty na założeniu swego rodzaju „uzupełniania”, czy też „dublowania” tytułów własności (skoro w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia mowa o stanie posiadania na 4.11.1971r., a jednocześnie o skutku w postaci zasiedzenia) już co do zasady pozostawał wadliwy.

Zatem miał rację skarżący, o ile zarzucał brak podstaw do rozgraniczenia nieruchomości według pierwszego kryterium z art. 153 kc, czyli stanu prawnego. Nie oznacza to jednocześnie trafności wniosku apelacji, co do tego, że rozgraniczenie to winno być dokonane na podstawie trzeciego w kolejności kryterium, tj. z uwzględnieniem wszelkich okoliczności. Z przyczyn już wyjaśnionych przez Sąd Okręgowy nie ulega wątpliwości to, że po wykluczeniu zastosowania kryterium nr 1 (stanu prawnego) należało rozważyć możliwość rozgraniczenia na podstawie drugiego w kolejności kryterium tj. ostatniego spokojnego stanu posiadania. Kryteria te nie mogą być stosowane w dowolnej, przypadkowej kolejności. Tym samym dopiero wykluczenie kryterium nr 2 otwierałoby drogę do zastosowania kryterium nr 3. Zatem możliwość rozgraniczenia według kryterium nr 2 wykluczała dopuszczalność rozgraniczenia według kryterium nr 3.

Utrwalony w orzecznictwie pozostaje pogląd, że przez ostatni spokojny stan posiadania należy rozumieć posiadanie ustabilizowane i długotrwałe. Chodzi o ustabilizowany w czasie, czyli długotrwały stan posiadania przedmiotu rozgraniczenia, a więc o taki stan, który nie pozwala wprowadzić na stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, jednakże trwa zbyt długo, by pozbawienie dotychczasowego posiadacza pasa ziemi przez ustalenie granicy z uwzględnieniem wszelkich okoliczności dało się pogodzić z zasadami współżycia społecznego (p. m.in. postanowienie SN z dnia 6.05.1974 r., III CRN 81/74).

Tak rozumiany ostatni spokojny stan posiadania obu przedmiotowych nieruchomości został ukształtowany na początku lat 90 – ych XX wieku, od kiedy niespornie zostało wykazane istnienie wzniesionego przez Z. S. opisanego już ogrodzenia, które zachowało się do dnia dzisiejszego i które w raz z liniami jego przedłużenia - tak w kierunku północnym do styku nieruchomości z drogą publiczną, jak i w kierunku południowym poprzez miejsce w którym rośnie grusza, aż do końca obu nieruchomości – wyznaczało faktyczny przestrzenny zakres władania (posiadania) nieruchomości przez ich właścicieli. Z przyczyn już wyjaśnionych nie mogło wprowadzić do zasiedzenia, ale biorąc pod uwagę upływ czasu przynajmniej od roku 1994 (ta granica czasowa była niesporna), tak ukształtowany i istniejący w czasie stan posiadania co do zasady mógłby prawie wyczerpywać przesłanki prowadzące do zasiedzenia. Na tle tego posiadania nie było żadnych sporów sąsiedzkich, co z resztą ustalił Sąd Rejonowy, w sposób niewzruszony przez skarżącego. Stan tego spokojnego posiadania trwał do 2019 r., kiedy to wnioskodawca zdecydował o wytyczeniu i wzniesieniu budynku mieszkalnego w taki sposób, że jego ściana wschodnia (a nie zachodnia, jak zapewne omyłkowo opisał to Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia) przekroczyła o ok. 10 cm dotychczas ukształtowany stan spokojnego posiadania obu nieruchomości, bo w pozostałym zakresie jest on w dalszym ciągu niezmienny. Ten stan ostatniego spokojnego posiadania ilustruje linia koloru niebieskiego szczegółowo opisana na mapie bieglego T. P. (k.381) i będącej podstawą wydania zaskarżonego postanowienia. Z tych względów zaskarżone postanowienie okazało się zgodne z prawem, chociaż dokonane rozgraniczenie jak zostało już przez Sąd Okręgowy wyjaśnione - winno było nastąpić nie według stanu prawnego, a ostatniego spokojnego stanu posiadania. Tym samym nie było żadnych podstaw do stosowania ostatniego kryterium, tj. uwzględnienia wszelkich okoliczności, jak domagał się tego skarżący. Po pierwsze, bez przeszkód był możliwy do ustalenia ostatni spokojny stan posiadania, a po drugie – niezależnie od tego – fakt wybudowania domu z przekroczeniem prawidłowo ustalonej granicy nieruchomości nie może zmienić zasadności takiego wnioskowania. To, że granica nieruchomości przebiega pod budynkiem, a ten nieznacznie wykracza poza nią, już co do zasady nie eliminuje prawidłowości takiego rozgraniczenia. Niezależnie od tego, nie można tracić z pola widzenia i tego, że wnioskodawca nie tylko wytyczył, ale wznosił budynek na własne ryzyko (przekroczenia prawidłowo ustalonej granicy nieruchomości). Nie miał żadnej pewności co do prawidłowego przebiegu granicy – wobec stanowiska jakie już wówczas manifestował Z. S., ale także kontynuował budowę domu pomimo udzielania przez Sąd Rejonowy zabezpieczenia uczestnikowi Z. S., poprzez zakazanie wnioskodawcy dokonywania jakichkolwiek działań, w tym wznoszenia obiektów budowlanych w obszarze pomiędzy liniami koloru czerwonego i zielonego – na mapie geodety W. S., do czasu prawomocnego zakończenia postępowania (prawomocne

postanowienie z dnia 28.05.2020r. – k. 178). Znamiennej jest także propozycja jaką wnioskodawca złożył uczestnikowi Z. S. na rozprawie w dniu 2.07.2020r. – oświadczając, że chce odkupić część gruntu od uczestnika, w celu zakończenia sporu (k.220v.). Oznacza to, że już wówczas co najmniej realnie brał pod uwagę możliwość przekroczenia – poprzez budowę domu - prawidłowo ustalonej granicy nieruchomości, bo w przeciwnym razie nie składałby takiej propozycji. To także dodatkowo wzmacnia prawidłowość wniosków jakie Sąd Okręgowy wyprowadził rozpoznając sprawę w postępowaniu apelacyjnym.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w pkt. 2 sentencji.

Rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy dokonał na podstawie w art. 520 § 3 kpc oraz w § 5 pkt. 2 Rozp. Min. Spr. z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.poz.1800 z p.zm.).

Orzeczenie w pkt. 1 sentencji znajduje uzasadnienie w art. 350 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.

(...)