

Sygn. akt II Ca 1936/22

POSTANOWIENIE

Dnia 21 marca 2023 roku

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Hubert Wicik

Protokolant: sekretarz sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 marca 2023 roku w K. sprawy

z wniosku Gminy M.

z udziałem A. W. (1), W. W. (1), B. W., M. W. (1)

o rozgraniczenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni Gminy M. oraz apelacji uczestników A. W. (1), W. W. (1), B. W., M. W. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jędrzejowie

z dnia 12 października 2022 roku sygn. akt I Ns 565/19

postanawia:

1. sprostować oczywiste niedokładności w punkcie 1 (pierwszym) zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że:
 - a) po słowach „wzdłuż linii biegnącej przez punkty (...) oznaczonych na szkicu sporządzonym przez geodetę H. J.” dopisać „odpowiadającej linii czerwonej biegnącej przez punkty (...) przedstawione na mapie zbiorczej sporządzonej przez tego geodetę stanowiącej załącznik numer 2 do jego opinii”,
 - b) po słowach „wzdłuż linii biegnącej przez punkty (...) oznaczonych na szkicu sporządzonym przez geodetę H. J.” dopisać „odpowiadającej linii czerwonej biegnącej przez punkty gr4-gr9-gr10 przedstawione na mapie zbiorczej sporządzonej przez tego geodetę stanowiącej załącznik numer 2 do jego opinii”;
2. oddalić apelacje;
3. orzec, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ca 1936/22

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 12 października 2022 roku wydanym w sprawie I Ns 565/19 Sąd Rejonowy w Jędrzejowie :

1. rozgraniczył nieruchomość stanowiącą własność Gminy M. położoną w miejscowości M., obręb 1, gmina M., powiat (...), województwo (...) oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer (...), dla której urządzona jest księga wieczysta numer (...)

- z nieruchomością stanowiącą własność M. W. (1) i B. W. położoną w miejscowości M., obręb(...), gmina M., powiat (...), województwo (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer (...), dla której urządzona jest księga wieczysta numer (...) wzdłuż linii biegnącej przez punkty(...) oznaczonych na szkicu sporządzonym przez geodetę H. J., zaewidencjonowanym przez Starostę (...) za numerem ewidencyjnym (...)

- z nieruchomością stanowiącą własność A. W. (1) i W. W. (1) położoną w miejscowości M., obręb 1, gmina M., powiat (...), województwo (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer (...), dla której urządzona jest księga wieczysta numer (...) wzdłuż linii biegnącej przez punkty (...) oznaczonych na szkicu sporządzonym przez geodetę H. J., zaewidencjonowanym przez Starostę (...) za numerem ewidencyjnym (...)

2. nakazał pobrać od Gminy M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Jędrzejowie kwotę 415,62 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych

3. nie obciążył uczestników kosztami sądowymi.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomości objęte wnioskiem o rozgraniczenie położone są w obrębie ewidencyjnym 1 M., w gminie M., powiat (...), województwo (...). Nieruchomość, aktualnie oznaczoną jako działka ewidencyjna numer (...), A. W. (2) nabyła w trybie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z dniem 4 listopada 1971 roku. Następnie w drodze działu spadku po A. W. (2) nieruchomość tą na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Jędrzejowie z dnia 31 lipca 1989 roku sygn. akt Ns 693/88 nabył Z. W.. Umową sprzedaży z dnia 6 lipca 1995 roku Z. W. przedmiotową nieruchomość zbył na rzecz M. i M. W. (1), którzy umową z dnia 19 kwietnia 2012 roku darowali ją A. W. (1) i W. W. (1) do majątku wspólnego małżeńskiego. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Nieruchomość, aktualnie oznaczoną jako działka ewidencyjna numer (...), na dzień 4 listopada 1971 roku numer (...), W. i W. małżonkowie J. nabyli w trybie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z dniem 4 listopada 1971 roku. Umową sprzedaży z 2 września 1981 roku spadkobiercy małżonków J. zbyli na rzecz M. i M. W. (1) przedmiotową nieruchomość a następnie umową z dnia 2 października 2007 roku małżonkowie W. darowali jej część czyli działkę (...) na rzecz M. i B. małżonków W. do majątku wspólnego małżeńskiego. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Nieruchomość, aktualnie oznaczoną jako działka ewidencyjna numer (...), M. W. (2) nabyła w trybie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z dniem 4 listopada 1971 roku. Umową darowizny z dnia 3 października 1994 roku M. W. (2) przeniosła przedmiotową nieruchomość na rzecz B. i H. małżonków F.. Umową sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2012 roku H. F. i pozostali spadkobiercy B. F. zbyli przedmiotową działkę na rzecz A. W. (1) i W. W. (1) do majątku wspólnego małżeńskiego. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że decyzją z dnia 4 listopada 2014 roku Starosta (...) w oparciu o art. 8 ust 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych orzekł, że m.in. działka numer (...) stanowi mienie gminne. Działka numer (...) użytkowana była jako droga dojazdowa do pól rolniczych. Od strony wschodniej na dzień 4 listopada 1971 roku biegła ona linią oznaczoną na mapie przez geodetę H. J. przebiegającą przez punkty(...) Droga nie była utwardzona, miała charakter polny. Była sporadycznie użytkowana do przejazdu podczas prac rolnych.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że podstawowe znaczenie dla sprawy miało ustalenie tytułów prawnych właścicieli sąsiednich działek a w celu ustalenia stanu posiadania na 4 listopada 1971 roku dopuszczono dowód z opinii biegłego geodety H. J., który wskazał, że punkty graniczne oznaczone w operacie założenia ewidencji gruntów, przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, są zbieżne z wyliczeniami ortofotomapy wygenerowanej na podstawie zdjęć lotniczych aktualnych na rok 1965. Sąd przyjął, że ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, aby doszło do jakiegokolwiek zmiany stanu posiadania, położenia nieruchomości w okresie od powstania tych opracowań do 4 listopada 1971 roku. Zaakcentował, że dane do operatu założenia ewidencji gruntów były pozyskiwane w oparciu o zamierzanie aktualnego stanu posiadania. Bez względu zatem dane z operatu założenia ewidencji obrazują stan posiadania na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Stanowią one zatem o granicy prawnej pomiędzy nieruchomościami.

W ocenie Sądu twierdzenie Gminy M. o zasiedzeniu pasa gruntu ponad obszar posiadania na dzień 4 listopada 1971 roku należało uznać za nieuzasadnione. Odniósł się do zeznań świadków, oceniając, że albo nie wniosły nic do sprawy, albo nie wskazywały jakiej dokładnie szerokości była droga, w którym dokładnie miejscu położona. Zaakcentował natomiast zgodnie wylaniający się z zeznań obraz tej drogi jako zarośniętej trawą, wykorzystywanej jedynie w okresach prac polowych, nie odśnieżanej, nie utwardzonej przez Gminę. Zdaniem Sądu Rejonowego, przejazd tą drogą odbywający się kilka razy w roku nie może świadczyć o samoistnym posiadaniu, a bardziej o ewentualnym korzystaniu odpowiadającemu służebności. Gmina nigdy nie wykonywała na tym obszarze żadnych prac, droga nie miała i nie ma charakteru trwałej budowli. Mając to na uwadze należało, zdaniem Sądu, dokonać rozgraniczenia w oparciu o granicę prawną wyznaczoną zakresem posiadania nieruchomości na dzień 4 listopada 1971 roku. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd oparł o przepis art. 520 § 1 k.p.c., a o kosztach sądowych w relacji do Gminy M. na podstawie art. 113 § 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła Gmina M., która zarzuciła :

1. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym poprzez błędne przyjęcie, że brak jest podstaw faktycznych i prawnych do stwierdzenia zasiedzenia pasa gruntu o szerokości 1 m licząc od granicy oznaczonej kolorem czerwonym na mapie zbiorczej w skali 1:250 stanowiącej załącznik nr 2 do opinii z dnia 5 października 2021 roku opracowanej przez biegłego sądowego z zakres geodezji i kartografii;
2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 172 k.c., poprzez jego błędną wykładnię polegającą na mylnym zrozumieniu tego przepisu;
3. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, dowolną ocenę i dokonanie błędnych ustaleń faktycznych i prawnych;
4. naruszenie prawa procesowego tj. art. 230 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji gdy strona przeciwna nie wypowiedziała się w związku ze złożonymi przez wnioskodawcę wnioskami o zasiedzenie pasa gruntu;
5. nadużycie prawa powodujące, że poprzez wydanie postanowienia – osoby dotychczas korzystające z drogi ze względu na jej zawężenie będą mieć utrudniony albo uniemożliwiony przejazd do swych pól w sytuacji gdy wcześniej „od zawsze” z przejazdu tego bez żadnych utrudnień korzystały.

Podnosząc powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez stwierdzenie, że Gmina M. nabyła przez zasiedzenie pas gruntu drogi gminnej o szerokości 1 m rozpoczynający się od strony drogi powiatowej (...) relacji L.-M. w kierunku północnym liczony na długości rozgraniczenia pomiędzy nieruchomością położoną w M. oznaczona w ewidencji gruntów nr (...), dla której urządzona jest księga wieczysta nr (...) a nieruchomościami od strony wschodniej, jedną oznaczoną w ewidencji gruntów nr (...) stanowiącą własność B. i M. mał. W. zgodnie z księgą wieczystą nr (...) i drugą oznaczoną w ewidencji gruntów nr (...) i (...) stanowiącą własność W. i A. małż. W. zgodnie z księgą wieczystą nr (...), przy czym szerokość 1m liczyć od granicy oznaczonej kolorem czerwonym na mapie zbiorczej w skali 1:250 stanowiącej załącznik nr 2 do opinii z dnia 5 października 2021 roku opracowanej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii H. J., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W ramach usunięcia braków formalnych apelacji, Gmina M. sprecyzowała wniosek o zmianę w sposób odpowiadający przedmiotowi niniejszego postępowania (jako sprawy o rozgraniczenie a nie o zasiedzenie). Wniosła o rozgraniczenie według linii przebiegającej na szerokość 1m licząc od granicy oznaczonej kolorem czerwonym na w/w zbiorczej mapie, zatem z uwzględnieniem zasiedzenia.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli także wszyscy uczestnicy, którzy zarzucili :

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu przebiegu granic prawnych działek bez koniecznego dla niniejszej sprawy badania faktycznego przebiegu granic od 1971 roku, co mogło przyczynić się do ustalenia czy

stan prawny od 4 listopada 1971 roku nie uległ zmianie a zatem oceny czy jest on miarodajny z punktu widzenia rozstrzygnięcie sprawy;

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu ze zgromadzonym materiałem dowodowym polegającą na rozgraniczeniu nieruchomości w sposób wskazany w zaskarżonym postanowieniu, zatem z wykorzystaniem punktów oznaczonych na szkicu sporządzonym przez geodetę H. J., zaewidencjonowanym przez Starostę (...) za numerem (...), w sytuacji gdy wykaz współrzędnych i atrybutów granicznych opracowany przez biegłego nie zawiera takich oznaczeń, co powoduje sprzeczność ze szkicem sytuacyjnym i brak możliwości odniesienia się do punktów geodezyjnych.

W związku z powyższym apelujący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są prawidłowe, Sąd Okręgowy podziela je i przyjmuje za własne. Kluczowe znaczenie należy przypisać opinii biegłego geodety H. J., który w sposób obszerny, przejrzysty i przekonujący przedstawił argumentację opartą na analizie wszystkich dostępnych dokumentów geodezyjnych, pozwalającą na ustalenie przebiegu granicy prawnej pomiędzy działkami numer (...) a (...), (...) i(...). Podkreślić należy, że ani wnioskodawcy ani uczestnicy w zasadzie nie złożyli do tej opinii merytorycznych zarzutów, bo nie mają charakteru rzeczowej polemiki argumenty użyte przez zainteresowanych w złożonych pismach procesowych. Problem, który sygnalizowali uczestnicy w apelacji, został przez biegłego wyjaśniony na rozprawie apelacyjnej. Punkty z końcowej mapy (szkicu aktualnych obiektów ewidencyjnych – k. 211) oznaczone na niej numerami (...), (...), (...) i(...) odpowiadają punktom (...) z mapy zbiorczej sporządzonej przez tego biegłego do opinii głównej – k. 142. Wynika to zarówno z wyjaśnień biegłego złożonych na rozprawie apelacyjnej, jak i ze zlecenia zaewidencjonowania prac wraz z mapą, w którym Sąd Rejonowy polecił biegłemu przedstawić na tej mapie przebieg granicy według linii oznaczonej punktami gr8-gr4-gr9-gr10 (tak k. 196). Biegły wskazał, że w tabeli z k. 209 w pozycji ID punktu, cyfry 1 oznaczają numer obrębu i pominął je na końcowym szkicu aktualnych obiektów ewidencyjnych, dla jego lepszej czytelności. Dodał, że punkty z tego szkicu to żadne nowe punkty w relacji do mapy zbiorczej, a tym bardziej nie należy ich wiązać z punktami ze szkicu geodety D. M.. Sąd Okręgowy dla jasności, zgodnie także z sugestią biegłego, w ramach sprostowania oczywistych niedokładności zaskarżonego postanowienia, nawiązał także do tej mapy zbiorczej i znajdujących się na niej punktów. Akcentowanie przez uczestników rozbieżności pomiędzy opinią biegłego H. J., a czynnościami poprzednich geodetów, nie przekonuje. Akcentując te rozbieżności skarżący zapominają, że biegły J. szczegółowo omówił poszczególne operaty oraz błędy popełnione przy ich sporządzeniu, łącznie z czynnościami geodezyjnymi w administracyjnej fazie postępowania rozgraniczeniowego. Skarżący nie odnieśli się do tej szczegółowej analizy biegłego J.. Co istotne, operat tego biegłego został pozytywnie zweryfikowany przez Starostę (...), a zawierał m.in. tę właśnie analizę poszczególnych wcześniejszych operatów (por. operat techniczny dostępny na stronie internetowej podanej przez biegłego k. 208). Wsparciem dla ustaleń i wniosków opinii biegłego J. jest analiza ortofotomapy bazującej na zdjęciu lotniczym z 1965 roku, która wykazała zbieżność (przy uwzględnieniu błędu pomiaru) z pomiarem dokonany dla potrzeb założenia ewidencji gruntów. Wbrew twierdzeniom uczestników, biegły J. nie oparł swojej opinii głównie na zdjęciach lotniczych, tylko wykorzystał je do weryfikacji prawidłowości pierwotnego pomiaru ewidencyjnego. W tej sytuacji, przy lakonicznych wywodach obu apelacji odnoszących się do opinii biegłego H. J., nie było żadnych podstaw do odmówienia tej opinii wiarygodności. Wynika z niej w sposób jednoznaczny, że jedyny pomiar, który został prawidłowo wykonany, to ten dla potrzeb założenia ewidencji gruntów (biegły odszukał nawet w terenie elementy butelek, zakopanych w ramach stabilizacji punktów zamierzonych w ramach tego pomiaru, co do ich zakopania por. kopię dokumentu złożonego przez biegłego k. 165). Wbrew zarzutom uczestników, nie ma podstaw, aby obecność tych butelek wiązać z innymi czynnościami geodezyjnymi (tak też biegły J. na rozprawie apelacyjnej). Podkreślić należy, że ten pomiar wykonany dla celów założenia ewidencji gruntów był aktualny w czasie istotnym dla wydania aktów własności ziemi oraz postanowienia sądowego o uwłaszczeniu (to ostatnie dotyczyło działki numer (...)), został też wykorzystany dla oznaczenia nieruchomości w poszczególnych

księgach wieczystych (tak biegły H. J. ale i geodeta D. M.). Na rozprawie apelacyjnej biegły J., któremu polecono zapoznanie się przed rozprawą z aktami sprawy Ns 77/94 znajdującymi się w Archiwum Państwowym w K., wskazał, że zapoznał się z tymi aktami i mapą, którą wykorzystano w ramach sądowego postępowania uwłaszczeniowego Ns 77/94 Sądu Rejonowego w Jędrzejowie, bazowała na tym pomiarze sporządzonym dla potrzeb założenia ewidencji gruntów (wskazał, że jest to linia tożsama z linią czerwoną na jego mapie zbiorczej). Obecny stan ewidencyjny, odmienny od tego pierwotnego pomiaru, należy wiązać z błędnym wprowadzeniem do ewidencji danych, co nastąpiło w późniejszych latach (po 1990 roku). Zgodnie z opinią biegłego H. J., błąd popełniono w 1996 roku przy tworzeniu numerycznej mapy ewidencji gruntów i od tego momentu działka numer (...) jest przedstawiana w ewidencji gruntów w zupełnie innym, błędnym przebiegu. Wszystkie późniejsze czynności geodezyjne powielają ten błąd, opierając się na aktualnym stanie ewidencyjnym, a nie na pierwotnych miarach. Co istotne, pomiarów działki (...) dokonano jedynie raz, dla potrzeb założenia ewidencji gruntów. Jednoznacznie wynika to z opinii biegłego H. J., ale też z opinii geodety D. M. sporządzonej w postępowaniu administracyjnym rozgraniczeniowym i z jego zeznań. Całościową wymowę czynności geodezyjnych D. M. należy bowiem odczytywać w ten sposób, że również on uznał za niewiarygodne aktualne dane w ewidencji gruntów, wedle których działka numer (...) ma szerokość jedynie 1 metra, oceniając, że zawężenie tej drogi w porównaniu ze stanem pierwotnym wynikało z błędnego wprowadzenia granicy. Podawał błąd digitalizacji mapy ewidencyjnej o szerokości ok. 1,4 metra. Wskazał, że w księgach wieczystych jest stan geodezyjny wywodzący się z lat 60-tych, dodając, że również on przyjął taki stan i odzwierciedlają go nie punkty wskazywane przez małżonków W. (nawiązujących do obecnego stanu ewidencyjnego), tylko punkty(...) z jego mapy (por. protokół graniczny wraz ze szkicem granicznym k. 51-62). Odnosząc się do czynności geodezyjnych dokonanych na zlecenie małżonków W., D. M. zbieżnie z oceną biegłego H. J. wskazał, że geodeta nie uwzględnił wówczas całej dokumentacji. Widać zatem wyraźnie, że choć geodeci J. i M. różnili się w szczegółach, w tym co do pierwotnej szerokości drogi, to jednak obaj krytycznie ocenili zarówno obecny stan w ewidencji gruntów, jak i oparte na tym stanie czynności geodezyjne dokonane przez geodetów wynajętych przez rodzinę W.. Nie jest zatem tak jak twierdzą uczestnicy, że opinia biegłego H. J. zasadniczo różni się od czynności wszystkich geodetów, którzy wcześniej zetknęli się z przedmiotowymi działkami.

Ustalając stan istotny dla uwłaszczenia, przyjąć należało, że zeznania świadków oraz uczestników nie były do tego pomocne. Uczestnicy nie sięgali pamięcią do tamtych lat, wówczas ich działki stanowiły własność osób nie będących ich rodziną. Także zeznania świadków w zasadzie nie sięgały przełomu lat 60/70-tych. Część z nich w sposób bardzo ogólnikowy podawała okoliczności związane z istnieniem przedmiotowej drogi. Tylko niektórzy z nich sięgali pamięcią do tak dawnych lat, ale w sposób nieprecyzyjny, ogólnikowy i rozbieżny. Zeznania najstarszych świadków, ponad 80-letnich wskazują na to, że pierwotnie istniejąca droga była wąska, z pewnością nie trzymetrowa. K. B. zeznał, że sąsiedzi udostępnili drogę przez końcówki działek, powstała droga o szerokości, że może przejeżdżał wóz konny, kombajny tam nie wjeżdżały. W. N., który mieszkał w okolicy do 1962 roku pamiętał, że nie było tam drogi tylko ścieżka, może na wóz 1,5 metra. Zeznania te przystają do pomiaru istniejącej drogi dokonanego na przełomie lat 50/60-tych dla potrzeb założenia ewidencji gruntów, który wskazywał na drogę o szerokości 2 metrów (a tylko błędnie opisanej na mapie jako droga (...) -metrowa – tak biegły J.). Odmiennie przedstawiała tę drogę A. W. (3), twierdząc, że pierwotna droga się zwężyła częściowo jak państwo W. i G. zrobili ogrodzenie. Jej zdaniem można było wjeżdżać kombajnem, ale nie było jakichś wymiarów tej drogi, nie dbano o nią, wcześniej była nie utwardzona. Najbliższy dacie 4 listopada 1971 roku jest stan utrwalony na zdjęciu z 1965 roku opracowanym przez biegłego J., który odpowiada stanowi zamierzonemu dla potrzeb założenia ewidencji gruntów. To ten stan należało przyjąć jako wyznaczający ówczesny zasięg posiadania, istotny dla zasięgu tych tytułów własności, które wywodzą się z ustawy uwłaszczeniowej. Nietrafne są przy tym zarzuty zawarte w apelacji uczestników, że Sąd Rejonowy nie ustalił jak wyglądał stan posiadania na datę uwłaszczenia. Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia da się wyczytać, że ten stan posiadania był taki sam jak to zamierzono przy zakładaniu ewidencji gruntów, oraz jak wynika z ortofotomapy uwzględniającej zdjęcie z 1965 roku. Sąd Rejonowy wskazał, że punkty przyjęte w operacie założenia ewidencji są zbieżne z wyliczeniami ortofotomapy z 1965 roku i nie wynika, aby nastąpiły jakieś zmiany do 4 listopada 1971 roku. W tej części uzasadnienia, która została poświęcona ustaleniom faktycznym przyjął, że od strony wschodniej na dzień 4 listopada 1971 roku droga biegła linią oznaczoną na mapie przez geodetę H. J., przebiegającą przez punkty (...). To przyjęcie oznacza jednocześnie ustalenie stanu posiadania na tę datę. Podkreślić przy tym należy, że działki o obecnych numerach (...), (...) i (...) graniczyły

wówczas z działką drogową o obecnym numerze (...), która stanowiła własność państwową. Skoro działka ta została uznana za mienie gminne (tak w decyzji Starosty (...) z dnia 04.11.2014 roku – k. 227-228), to uzasadniony jest wniosek, że stanowiła własność państwową. Pierwotnie stanowiła ona mienie gromadzkie (tak też w uzasadnieniu tej decyzji), zatem państwowe, bo tak w praktyce interpretuje się charakter mienia gromadzkiego w orzecznictwie (por. np. postanowienie SN z dnia 24 października 2001 roku, III CKN 430/00, OSNC 2002/9/111, w którym stwierdzono, że mienie gromadzkie, które na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 25 stycznia 1958 roku o radach narodowych (Dz.U. z 1975 r. Nr 26, poz. 139) stało się mieniem gminnym stanowiło przedmiot własności państwowej w rozumieniu art. 177 k.c.). W nauce prawa, już na tle ustawy z dnia 10 maja 1990 roku Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, Dz.U.1990.32.191, wskazuje się, że mienie gromadzkie (potem mienie gminne) - uznawane do tego momentu za własność ogólnonarodową - na podstawie art. 7 ust. 1 tej ustawy stało się mieniem gminy. W konsekwencji, mienie gminne, będące dotychczas przedmiotem własności państwowej, stało się - w wyniku komunalizacji - mieniem gminy, na obszarze której jest położone. Pod rządami ustawy z dnia 10 maja 1990 roku Naczelny Sąd Administracyjny podtrzymał stanowisko odnośnie tego, że mienie gromadzkie, a następnie gminne w rozumieniu art. 98 ustawy z 1958 roku, było mieniem państwowym; do tego mienia ma zastosowanie art. 7 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 roku, przekształcający je w mienie należące do gminy, natomiast nie odnosi się on do wspólnoty gruntowej (wyrok NSA z dnia 15 kwietnia 1998 roku, I SA 1478/97). Wskazać zatem należy, że do takiego mienia stosuje się ograniczenia zasiedzenia takie jak dla nieruchomości państwowych (art. 177 k.c.). Charakter prawny działki numer (...) jako mienia państwowego jest istotny z tego powodu, że ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, Dz.U. z 1971 roku Nr 27, poz. 250 ze zm., nie stosujemy do gruntów stanowiących własność Państwa (zob. art. 3 tej ustawy, por. też wyrok SN z dnia 17 października 2000 roku, I CKN 846/98). Nawet zatem gdyby w dniu 4 listopada 1971 roku posiadacze działek o obecnych numerach (...), (...) i (...) przekroczyli linię wyznaczoną w czasie pomiarów dla założenia ewidencji gruntów (na co nie ma żadnych dowodów), to i tak nie mogłoby to prowadzić do uwłaszczenia się w granicach tej zajętej części działki o obecnym numerze (...). Zresztą w takiej sytuacji do uwłaszczenia należałoby stosować art. 1 ust. 2, a ten przy złej wierze wymagał 10-letniego okresu posiadania samoistnego, tymczasem w 1965 roku stan posiadania był zgodny z granicą ewidencyjną. Bezzasadne jest także stanowisko Gminy, która podnosząc funkcjonalność tej drogi argumentowała, że musiała mieć szerokość co najmniej trzech metrów. Odwoływanie się do przejazdów maszynami rolniczymi, w szczególności kombajnami, nie mogło dotyczyć stanu istotnego dla uwłaszczenia, bo wówczas nie korzystano jeszcze z tego rodzaju maszyn (potwierdza to zresztą stan drogi istniejącej w terenie zamierzonej na przełomie lat 50/60-tych, która miała nie 3 lecz około 2 metry, co odpowiada zeznaniom świadków K. B. i W. N.).

Zgodnie z regulacją art. 153 k.c., jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między interesowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną. Przepis ten przewiduje kolejność kryteriów, według których powinno nastąpić rozgraniczenie, przyznając bezwzględne pierwszeństwo stanowi prawnemu rozgraniczanych nieruchomości. Jeśli chodzi o podstawy ustalenia stanu prawnego, to w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2014 roku, V CSK 71/14 wskazano, że sąd powinien ustalić przebieg granicy w miejscu uwidocznionych w dokumentacji geodezyjnej punktów granicznych, jeżeli wyznaczają granicę prawną, w miejscu położenia znaków granicznych, o ile są usytuowane na granicy prawnej, albo w innym miejscu, jeżeli dowody zgromadzone w sprawie wskazują na jeszcze inny przebieg granicy. Nie budzi zastrzeżeń stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym sąd dokonując rozgraniczenia z zastosowaniem kryterium stanu prawnego, jest uprawniony do ustanawiania nowych punktów granicznych, nie istniejących poprzednio, jeżeli takie ich położenie wynika ze stanu prawnego (por. postanowienie z dnia 27.02.2013 roku, IV CSK 357/12).

(...) tytuły własności działek numer (...) wywodzą się z ustawy uwłaszczeniowej, przy czym na potrzeby wydania (...) nie dokonano pomiarów działek, nawiązując w nich do granicy ewidencyjnej ustalonej na podstawie pomiarów z operatu z 1963 roku (co wynika z opinii biegłego H. J.). Utrwalone jest stanowisko, że o zasięgu własności nabytej w drodze ustawy uwłaszczeniowej decyduje stan posiadania na dzień 4 listopada 1971 roku i wcześniej (w zależności od przesłanek uwłaszczenia z art. 1 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu

własności gospodarstw rolnych). Dla ustalenia istniejącego wówczas stanu posiadania, istotnego dla zasięgu obu „bazowych” tytułów własności, należało poszukiwać danych obiektywnych, w szczególności pomiarów geodezyjnych z okresu najbliższego tej dacie (bowiem sięganie pamięcią do tamtych lat przez świadków zawsze jest obciążone dużym ryzykiem, nawet jeśli świadkowie mają tyle lat, że wiekowo mogliby pamiętać tamte czasy). Z reguły w czasie postępowań uwłaszczeniowych nie dokonywano dodatkowych pomiarów, nawiązując do danych z ewidencji gruntów. 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, 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 należy 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 roku 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, że 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 roku, niemożliwa stała się kontrola administracyjna, ani też sądowa, decyzji administracyjnych wydanych przed 6 kwietnia 1982 roku 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 roku, III CZP 73/92, OSNCP 1992, nr 11, poz. 201, w uchwale z 28 stycznia 1993 roku, III CZP 167/92, OSNCP 1993, nr 6, poz. 105, w uchwale z 11 marca 1994 roku, III CZP 18/94, OSNCP 1994, nr 10, poz. 186, w wyroku z 3 maja 2003 roku, III CKN 962/00). Sądowi Okręgowemu znana jest również utrwalona linia orzecznictwa, zgodnie z którą art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa 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 roku, III CZP 45/95, OSNC 1995, nr 10, poz. 137, postanowienie SN z 31 stycznia 2001 roku, III CKN 1037/98, a z ostatnich orzeczeń postanowienie SN z 20 kwietnia 2018 roku, III CSK 297/17). Stanowisko to oznacza, że w konkretnej sprawie możliwe jest wykazanie, że dane z ewidencji gruntów były niezgodne ze stanem posiadania istniejącym w dniu wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej, a nie, że co do zasady należy odrzucić poprawność danych ewidencyjnych. Jak wyżej wskazano, nie ma dowodów wskazujących na to, że stan posiadania działek pomiędzy 1963 rokiem (operat z założenia ewidencji gruntów) a 4 listopada 1971 roku uległ zmianie. Prawidłowe zatem było stanowisko Sądu Rejonowego, że jako stan prawny przebiegu granicy wynikający z aktów własności ziemi należało przyjąć linię czerwoną przedstawioną na mapie zbiorczej biegłego H. J.. Chociaż Sąd Rejonowy nie przeanalizował tytułu własności wynikającego z uwłaszczenia sądowego, to zostało to uzupełnione przez Sąd Okręgowy poprzez zlecenie biegłemu H. J. – w ramach przygotowania się do opiniowania na rozprawie apelacyjnej - analizy dokumentów geodezyjnych, w oparciu o które doszło do wydania postanowienia z dnia 30 czerwca 1994 roku w sprawie Ns 77/94 (k. 225-226). Z opinii ustnej biegłego wynika, że podstawą tego postanowienia były dane z ewidencji gruntów (te pierwotne sprzed zmian, wynikających z błędnego wprowadzenia danych), zatem zgodne z linią czerwoną na mapie zbiorczej oraz zgodne z punktami (...) na końcowym szkicu biegłego. Ustalenie tej okoliczności było istotne dlatego, że w orzecznictwie rozróżnia się skutki uwłaszczenia sądowego od uwłaszczenia administracyjnego, jeśli chodzi o przebieg granicy. Pogląd, że uwłaszczenie nie łączyło się z wiążącym ustaleniem granic nieruchomości wyrażany jest na gruncie wydania aktów własności ziemi. W przypadku uwłaszczenia sądowego, prezentowane jest odmienne stanowisko (por. postanowienie SN z dnia 5 marca 2003 roku, III CKN 1074/00; wyrok SO w Kielcach z dnia 22 stycznia 2021 roku, II Ca 1624/20; postanowienie SO w Nowym Sączu z dnia 12 czerwca 2018 roku, III Ca 82/18).

Ustalenie zasięgu tytułów własności według stanu na datę uwłaszczenia nie zamykało oczywiście tematu rozgraniczenia według stanu prawnego przebiegu granicy, bowiem w sprawie o rozgraniczenie sąd uwzględnił stan

prawny istniejący w dacie zamknięcia rozprawy zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Nie budzi wątpliwości, że jako stan prawny określony w regulacji art. 153 k.c. należy uwzględnić również stan wynikający z zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu. Istnienie podstaw do uwzględnienia zasiedzenia w ramach rozgraniczenia według stanu prawnego wynika z utrwalonego dorobku Sądu Najwyższego (por. np. postanowienie z dnia 24.08.2011 roku, IV CSK 596/10, postanowienie z dnia 2.06.2011 roku, I CSK 521/10), przy czym w ostatnim orzecznictwie wskazuje się nawet, że w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości sąd - ustalając stan prawny granic - z urzędu uwzględnia zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu (por. postanowienie SN z 26.07.2017 roku, III CSK 279/16, OSNC 2018/4/44, por. też postanowienie SN z 20.04.2017 roku, II CSK 386/16). Pomiędzy dniem 4 listopada 1971 roku a stanem obecnym mogło zatem dojść do zmiany stanu prawnego na skutek zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu. Podkreślić jednak należy, że w takim wypadku zasiedzenie traktuje się jako przesłankę rozstrzygnięcia o rozgraniczeniu, zatem nie wyrzeka się o nim w sentencji na kształt orzeczenia kończącego sprawę o zasiedzenie (do tego zmierzał pierwotny wniosek o zmianę zawarty w apelacji Gminy M.).

Na zasiedzenie jako podstawę wyznaczenia przebiegu granicy prawnej wyraźnie powoływała się Gmina M., ale w sposób bezzasadny. Nie ma żadnego dowodu na to, że Gmina a wcześniej Państwo znajdowali się kiedykolwiek w posiadaniu pasa gruntu działek numer (...) o podawanej szerokości 1 metra licząc od linii czerwonej na mapie zbiorczej k. 142, a tym bardziej, że takie posiadanie miało charakter posiadania samoistnego. Gmina nie przedstawiła na tę okoliczność przekonujących dowodów, żadnej dokumentacji geodezyjnej, ograniczając się do zeznań kilku świadków, których w żadnej mierze nie można traktować jako potwierdzających trwałe zagarnięcie części gruntu sąsiednich działek i to trwające przez okres 30 lat wymagany do zasiedzenia w złej wierze. Zeznania te są nie tylko ogólnikowe, ale i wskazujące na okazjonalne tylko korzystanie z przedmiotowej drogi przez rolników (bowiem nie prowadziła ona do zabudowań a jedynie do działek rolnych). Z. G. pamiętał, że za jego ogrodzeniem zawsze była droga na tyle szeroka, że przejeżdżały traktory, konie, kombajny, przy czym jak oni grodzili to działka W. była rolnicza, a droga na tyle szeroka, że nie było potrzeby wjeżdżać na ich działki. Z. B. wskazywał, że była tam droga zarośnięta trawą, na tyle szeroka, że przejeżdżał kombajn, nie było ogrodzeń tylko pola uprawne. W jego relacji z tej drogi korzystały osoby, które miały pola, niekiedy też była wykorzystywana zimą do dojazdu do kopców ziemniaczanych. Z kolei M. S. nie pamiętała szerokości tej drogi, przyznała, że droga nie była wykaszana, odśnieżana, korzystali z niej ci co mieli pole, nie było nieporozumień, ona tam jeździła do 1983 roku, także do kopców ziemniaczanych. Z zeznań tych osób nie wynika jakkolwiek dbałość czy to Państwa czy następnie Gminy M. o tę drogę, o jej stan, przejezdność. Wynika natomiast, że nie była to droga przelotowa, służąca do codziennego użytku okolicznych mieszkańców, dojazd realizowany był w okresie prac polowych, a zimą jedynie do kopców ziemniaczanych. Takie okazjonalne korzystanie z drogi, o ograniczonej funkcji (pełniącej rolę dojazdu do pól) bardziej odpowiada posiadaniu służebności, czy korzystaniu grzeźnościowemu (realizowanemu w warunkach wiejskich np. poprzez przejazd w okresie żniw przez działkę sąsiada), niż posiadaniu samoistnemu. Podkreślić należy, że jedyne zabudowania przylegające do tej drogi, z których wjazd i wyjazd był właśnie na nią, to te znajdujące się na działce numer (...), a po 2012 roku także te powstałe na działkach numer (...) (do tego roku niezabudowanych). O ile zatem właściciel działki numer (...) korzystał na co dzień z tej drogi i przylegającej do niej części swojej działki (tej znajdującej się pomiędzy linią czerwoną a jego ogrodzeniem), o tyle rolnicy korzystali z niej nieporównywalnie rzadziej, tylko w okresie prac polowych, przy czym przecież nie za każdym razem przekraczali szerokość tej drogi wynikającą z pierwotnej mapy ewidencyjnej, lecz tylko w przypadku konieczności przejazdu najszerszymi pojazdami, jak kombajn, zatem praktycznie raz w roku w odniesieniu do swoich działek. Takie przekroczenie zasięgu działki numer (...) nie było zresztą trwałe, lecz kilkuminutowe, na czas każdego takiego przejazdu szerszą maszyną i nie sposób z niego wywodzić trwałego zajęcia działki sąsiedniej, wyzucia jej właściciela z jej posiadania (tym bardziej, że ów właściciel zachowywał cały czas faktyczną możliwość korzystania z tej części swojej działki i ją w praktyce realizował na co dzień). Sytuacja jaka zaistniała w niniejszej sprawie nie odpowiada przypadkom, w których dochodzi do trwałego zajęcia działki sąsiedniej, dostrzegalnego na zewnątrz i łączonego z wyzuciem właściciela z jej władania, z uniemożliwieniem mu korzystania z tej działki. W tym wypadku właściciele działek przylegających do działki numer (...) zachowali pełną możliwość korzystania z nich i mają ją do chwili obecnej. Żadna część działek numer (...) nie została w sposób trwały zajęta przez inne osoby, w szczególności przez Gminę, nie znajdują się na nich urządzenia drogowe, zwłaszcza takie, których wykonanie należałoby wiązać z Gminą M.. Akcentowanie przez Gminę szerokości drogi co najmniej 3 metry nie może być argumentem przemawiającym za

zasiedzeniem. Takiej szerokości nie da się kategorycznie ustalić, nie potwierdza jej pomiar dla potrzeb założenia ewidencji gruntów. Odwołać się także należy do pisma Burmistrza Miasta i Gminy w M. z dnia 12 stycznia 2012 roku skierowanego do M. i M. W. (1), dotyczącego możliwości dojazdu do działki numer (...). W piśmie tym wskazano, że działka ta ma dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną oznaczoną numerem ewid. (...). Co więcej, wskazano w nim, że działka numer (...) ma szerokość około 2 metry i nie spełnia parametrów drogi publicznej, zaś miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje poszerzenia istniejącej drogi (por. k. 73). Pismo to dowodzi nie tylko świadomości Gminy, że działka numer (...) ma szerokość jedynie 2 metrów (a nie jak Gmina podawała w obecnym postępowaniu co najmniej 3 metry), ale i tego, że przedmiotowa działka nie pełniła i nie pełni ważnej funkcji drogowej, skoro mimo tak niewielkiej szerokości nie jest planowane jej poszerzenie. Istotne jest także to, że nie wykazano, aby Gmina kiedykolwiek czyniła nakłady na tę drogę, zajmowała się jej utrzymaniem, dbała o jej stan. W praktyce była to droga polna, częściowo utwardzona jednie na początkowym fragmencie przylegającym do działki numer (...), co należy wiązać nie z czynnościami tej Gminy, tylko czynnościami właściciela tej działki, który dla swoich potrzeb prowizorycznie utwardził tę część drogi (tak też w zeznaniach uczestników). Widać to doskonale na zdjęciach znajdujących się w kopercie na k. 101, na których elementy utwardzające dwa pasy dochodzą jedynie do bramy wjazdowej prowadzącej na działkę numer (...), zaś dalszy odcinek, przylegający do działek numer (...), wówczas o charakterze rolniczym, jest porośnięty trawą, nawet bez śladów kolein, co nie pozwala przyjąć, że na tym odcinku Gmina zajęła jakąkolwiek część tych działek, a z drugiej strony dowodzi także tego, że na dalszym odcinku wykraczającym poza dojazd do działki numer (...) ten szlak drogowy był tak rzadko wykorzystywany, że nawet nie powstały koleiny. Co do zaś odcinka przylegającego do działki numer (...), to widać wyraźnie, że te utwardzone pasy są oddalone od ogrodzenia tej działki. Pomiędzy nimi a ogrodzeniem znajduje się pas zieleni, co więcej teren nie jest płaski, tylko podniesiony (ogrodzenie stoi bowiem wyżej niż poziom drogi), co wyklucza pełnienie przez tę część trwałej funkcji drogowej. Jest to po prostu część przestrzeni pomiędzy ogrodzeniami istniejącymi z obu stron szlaku drogowego, która z pewnością nie jest trwale zajęta pod drogę, a już na pewno nie przez Gminę M.. Z tych przyczyn nie było żadnych podstaw do uwzględnienia stanowiska Gminy M., że przebieg granicy prawnej powinien zostać ustalony z uwzględnieniem podawanego przez tę Gminę zasiedzenia.

Nie może być też mowy o zasiedzeniu części działki numer (...) przez właścicieli działek numer (...). Takie zasiedzenie było wykluczone w okresie obowiązywania art. 177 k.c., o czym była wyżej mowa. Odtworzenie przez biegłego H. J. linii „pierwotnej” granicy ewidencyjnej wskazuje, że do trwałego zajęcia części działki numer (...) doszło jedynie na niewielkim odcinku przylegającym do działki numer (...) oraz na całej długości przylegającej do działki numer (...) (zajęcie istniejącym obecnie ogrodzeniem). Podkreślić jednak należy, że działki te były niezabudowane i nieogrodzone co najmniej do 2012 roku, a postawienie tego ogrodzenia należy datować na ostatnie lata. Istnienie tego trwałego zajęcia, to ledwie kilka ostatnich lat, zatem czas daleko niewystarczający do zasiedzenia. O tym, że we wcześniejszych latach na tym odcinku nie było zajęcia – w jedną czy w drugą stronę – świadczą omówione wyżej zdjęcia tej przestrzeni, z niezagospodarowanym, nieutwardzonym odcinkiem drogi, przy czym słowo „drogi” jest w odniesieniu do tej części na wyrost, bowiem takiej drogi faktycznie na tych zdjęciach nie widać. Jeśli zaś chodzi o początkowy odcinek przylegający do działki numer (...), to właściciel tej działki nigdy nie wykroczył z posiadaniem samoistnym poza linię czerwoną (...), usytuował swoje ogrodzenie w sposób w żadnej mierze nie kolidujący z tą linią. Samo zaś przejeżdżanie tym szlakiem, nawet z jego niewielkim utwardzeniem, nie może świadczyć o posiadaniu samoistnym, bowiem nie wiązało się z zawładnięciem tym obszarem, z pozbawieniem Gminy oraz jej mieszkańców możliwości korzystania z niego. Było po prostu korzystaniem z możliwości jaką zapewniała działka najpierw państwowa a potem gminna, pełniąca funkcję drogową, z poczynieniem na tej działce niewielkich nakładów w postaci prowizorycznego utwardzenia, nie kolidującego z przeznaczeniem tej działki pod drogę wewnętrzną i nie odbierającego ani Gminie ani rolnikom możliwości korzystania z działki numer (...) zgodnie z jej przeznaczeniem. Z takim zawładnięciem mówilibyśmy wówczas, gdyby właściciel działki numer (...) np. postawił bramę wjazdową przy ul. (...), na wysokości punktów (...), zagradzając całkowicie innym osobom, w tym Gminie dostęp do działki numer (...).

Omawiając problematykę zasiedzenia, warto wskazać na jeszcze inne okoliczności.

Po pierwsze, zasiedzenie jako wyjątek od zasady ochrony własności podlega wykładni ścisłej. W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że skoro zasiedzenie jest odstępstwem od konstytucyjnej zasady nienaruszalności prawa własności, to wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności, a nie odwrotnie, gdyż Konstytucja nie gwarantuje prawa osób znajdujących się w sytuacji faktycznej prowadzącej do zasiedzenia (por. postanowienie SN z dnia 07 października 2010 roku, IV CSK 152/10; postanowienie SN z 17 stycznia 2017 roku, IV CSK 139/16; wyrok SA w Lublinie z dnia 11 czerwca 2014 roku, I ACa 154/14; por. też uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 roku, P 3/03, OTK-A 2003/8/82). Prowadzi to do wniosku, że instytucja zasiedzenia powinna być stosowana w tych sytuacjach, w których nie ma wątpliwości co do tego, że zachowanie posiadacza było dostrzegalne dla otoczenia oraz dla samego właściciela i mogło zostać w sposób jednoznaczny odebrane jako zmierzające do pozbawienia właściciela tytułu własności, bo tylko wtedy można „zarzucić” właścicielowi wieloletni brak reakcji na ewidentne naruszanie jego własności polegające na wyzuciu go z posiadania, a tym samym zastosować wobec niego „sankcję” utraty tej własności.

Po drugie, to na powołującym się na zasiedzenie spoczywał ciężar dowodowy wykazania, że spełniła przesłanki zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu. Choć w orzecznictwie wskazuje się, że w ramach kryterium stanu prawnego z art. 153 k.c. sąd z urzędu uwzględnia zasiedzenie, to oczywiście nie oznacza to poszukiwania przez sąd z urzędu dowodów mających wykazać spełnienie przez jednego z sąsiadów przesłanek zasiedzenia. W tym wypadku rolą powołujących się na zasiedzenie było wykazanie od kiedy i na jakim odcinku stan posiadania i to samoistnego odbiegał od stanu prawnego przebiegu granicy ukształtowanego na datę uwłaszczenia po linii czerwonej na mapie zbiorczej oraz po linii wyznaczonej punktami (...) na szkicu aktualnych obiektów ewidencyjnych – sporządzonych przez biegłego H. J.. Temu ciężarowi dowodowemu nie sprostali ani wnioskodawcy ani uczestnicy niniejszego postępowania.

Po trzecie, na korzyść aktualnych właścicieli działek numer (...) - zakresie zasięgu prawa własności i przebiegu granic – nie może działać rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece,...) t.j., dalej jako u.k.w.h.). W praktyce jej zastosowanie mogłoby dotyczyć jedynie działki numer (...) (nabytej przez A. i W. małżonków W. w dniu 30 kwietnia 2012 roku w drodze umowy sprzedaży). Co do pozostałych działek, to obecni właściciele wywodzą swoje tytuły własności z umów darowizn (co do działki numer (...) umowa darowizny z dnia 2 października 2007 roku – k. 295-297, co do działki numer(...) umowa darowizny z dnia 19 kwietnia 2012 roku – k. 219-221), tymczasem rękojmia nie dotyczy rozporządzeń nieodpłatnych (art. 6 ust. 1 tej ustawy). Dominuje stanowisko, że wpisy w dziale I-O księgi wieczystej nie są objęte ani domniemaniem z art. 3 u.k.w.h., ani instytucją rękojmi z art. 5 u.k.w.h. Wypowiedzi przedstawicieli doktryny, że stosowanie rękojmi ogólnie wyłącza się w odniesieniu do wpisów w dziale I-O księgi wieczystej, nie są odosobnione (tak np. H. Ciepła, w: H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, Ustawa..., s. 29; E. Gniewek, w: System prawa prywatnego, t. 3, s. 201-202; I. Heropolitańska, w: I. Heropolitańska i in., Ustawa..., s. 13). Również w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że wpis w dziale I-O księgi wieczystej nie jest objęty rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych z art. 5 u.k.w.h. (por. uchwałę SN z 4 marca 1994 roku, III CZP 15/94; uchwałę SN z 28 lutego 1989 roku, III CZP 13/89, OSNC 1990/2/26; postanowienie SN z 19 sierpnia 2009 roku, III CZP 51/2009). Rękojmia niewątpliwie nie odnosi się do powierzchni nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej oraz do przebiegu jej granic (rozumianych jako granice ewidencyjne przedstawione na mapie załączonej do tej księgi). Stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej jest wyłącznie treść wpisów obejmujących prawa. Tymczasem oznaczenie nieruchomości odzwierciedla jedynie treść dokumentów w tym względzie, przede wszystkim z zakresu ewidencji gruntów, nie tworzy natomiast stanu prawnego nieruchomości. Także w nowszym orzecznictwie wskazuje się, że dział I księgi wieczystej służy do oznaczenia nieruchomości, a zatem do ujawnienia danych faktycznych identyfikujących nieruchomość zgodnie z dokumentami urzędowymi, a nie do ujawnienia praw do niej przysługujących. Z tego względu wpisy w dziale I-O księgi wieczystej nie są objęte ani domniemaniem prawdziwości wpisów w księdze wieczystej (art. 3 u.k.w.h.), ani rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.). Wpis w dziale I nie odzwierciedla bowiem stanu prawnego nieruchomości, a jedynie jej faktyczny opis wynikający z dokumentów urzędowych będących podstawą wpisu. Orzeczenie o sprostowaniu (aktualizacji) oznaczenia nieruchomości dziale I księgi wieczystej nie rozstrzyga zatem o prawach ujawnionych w księdze wieczystej. Nawet prawomocne orzeczenie sądu wieczystoksięgowego dotyczące oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej może być w każdej chwili zmienione na podstawie nowych

dokumentów, dotyczących oznaczenia danej nieruchomości (tak w postanowieniu SN z dnia 24 kwietnia 2019 roku, IV CZ 9/19). W judykaturze i piśmiennictwie wskazuje się na wyjątek od tej zasady dotyczący wpisu nieruchomości niebędącej w całości albo w części własnością osoby ujętej w dziale II księgi wieczystej. Jednakże jest on przyjmowany w sytuacjach zmian w stanie prawnym nieruchomości, co do której pierwotnie stan prawny ujawniony w księdze był zgodny ze stanem rzeczywistym, a następnie na skutek nieujawnionych zmian tego stanu prawnego np. na skutek zasiedzenia, księga wieczysta zaczęła obejmować nieruchomość lub jej część, do której prawo własności przysługuje innej osobie niż wpisana (tak zwłaszcza w postanowieniu SN z 16 lutego 2012 roku, IV CSK 272/2011, przywoływanym przez skarżącego). Pogląd ten nie jest adekwatny do okoliczności niniejszej sprawy, bowiem nie chodzi u nas o następczą niezgodność wpisu. Ponadto istotne jest to, że sięgając do oznaczenia nieruchomości numer (...) w księdze wieczystej, sięgamy jednocześnie do jej stanu ewidencyjnego wynikającego z danych geodezyjnych znajdujących się w operacie z założenia ewidencji gruntów, zatem tych samych, które wykorzystał biegły H. J. dla przedstawienia linii czerwonej na zbiorczej mapie.

Jeśli zaś chodzi o szerokość drogi trzymetrową, do której dążyła Gmina M., to przyjęcie granicy po linii czerwonej taką szerokość w rzeczywistości zapewnia w zasadzie na całej długości działki numer (...) na odcinku przylegającym do działek numer (...). Potwierdził to biegły H. J. na rozprawie apelacyjnej, stwierdzając, że nawężenie jest przy wjeździe z drogi powiatowej na wysokości punktu(...) i tu będzie szerokość około 3 metry. Na środkowym odcinku droga ta jest szersza, co łatwo też odczytać z mapy. Kierując się zapewnieniem przejezdności tej drogi, Gmina w sposób dowolny przesuwała linię graniczną o stałą szerokość 1 metra od linii czerwonej. Taki przebieg granicy nie wynika ani z dokumentów, ani z zeznań świadków, a Gmina zapomina, że faktyczne usytuowanie ogrodzenia działki numer (...) w sposób znacznie oddalony od granicy ewidencyjnej (na korzyść Gminy), w rzeczywistości zapewniało tej drodze przejezdność, bowiem na całej długości przylegającej do działek numer (...) faktyczna droga (sięgająca z jednej strony do linii wyznaczonej przez punkty (...) a z drugiej do linii zielonej biegnącej przez punkty 4e-7e, będące z tej strony punktami rozgraniczenia administracyjnego) ma szerokość nie mniejszą niż 3 metry.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił wszystkie apelacje, orzekając na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sprostował natomiast oczywiste niedokładności, nawiązując dodatkowo do mapy zbiorczej biegłego H. J. stanowiącej załącznik do opinii zasadniczej.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na regulacji art. 520 § 1 k.p.c. Brak było podstaw do odstąpienia od tej reguły orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego, tym bardziej, że postępowanie rozgraniczeniowe jest traktowane jako prowadzone w interesie właścicieli obu rozgraniczanych nieruchomości, a nie jako spór zbliżony do procesu, zaś wszystkie apelacje zostały oddalone. Potwierdza to zresztą przepis art. 152 k.c.

(...)

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)