

Sygn. akt I Ca 219/14

POSTANOWIENIE

Dnia 21 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wiesław Zachara
Sędziowie:	SSO Marek Syrek (spr.)
Protokolant:	SSR (del.) Piotr Wicherek st. sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2015 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z wniosku J. D. (1)

przy uczestnictwie J. P., Z. P. (1), Z. P. (2), H. K., M. P. (1), C. C. i R. K.

o rozgraniczenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Brzesku

z dnia 24 lutego 2014 r., sygn. akt I Ns 323/12

postanawia:

1. **zmienić zaskarżone postanowienie w punktach II, III, IV i V w niżej podany sposób:**

a) **punktowi II nadać brzmienie: „dokonać rozgraniczenia działki ewidencyjnej nr (...) w W. z działką ewidencyjną nr (...) w W. wzdłuż linii ciągłej koloru czarnego uwidocznionej na mapie uzupełniającej powstałej w wyniku rozgraniczenia sporządzonej przez biegłego geodetę M. O. (1) dnia 17 listopada 2014 r.”,**

b) **wyeliminować z treści orzeczenia rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III, a punktom IV i V nadać odpowiednio oznaczenie jako punkty: III i IV orzeczenia;**

2. **zasądzić od uczestników J. P., Z. P. (1), Z. P. (2), H. K., M. P. (1), C. C. i R. K. solidarnie na rzecz wnioskodawczyni J. D. (1) kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;**

3. nakazać pobrać od uczestników J. P., Z. P. (1), Z. P. (2), H. K., M. P. (1), C. C. i R. K. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie kwotę 278,99 zł tytułem wydatków poniesionych w postępowaniu odwoławczym.

Sygn. akt I Ca 219/14

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 21 kwietnia 2015 r.

Wnioskodawczyni J. D. (1) w ostatecznie sprecyzowanym wniosku domagała się dokonania rozgraniczenia działek ewidencyjnych nr (...) położonych w W. w ten sposób, aby granica pomiędzy tymi działkami ustalona została zgodnie z przebiegiem dotychczasowej granicy ewidencyjnej.

Uzasadniając swoje stanowisko podała, że taką granicę wskazał geodeta M. O. (1) w trakcie postępowania administracyjnego. Oświadczyła, że od 2000 r., jest właścicielką działki nr (...), którą zakupiła od M. P. (2), a która otrzymała tę działkę po swoich rodzicach S. i M. S.. Stwierdziła, że w 2001r. J. P. wykopał rów przebiegający nawet jeszcze bardziej w głąb jej działki niż wskazywana przez uczestników granica użytkowania twierdząc, że ten rów wyznacza granicę obu działek. Podała, że poprzedni właściciel działki (...) przed zakupem nie pokazywał jej granic tej działki. Granicę na gruncie wyznaczały charakterystyczne szczegóły terenowe. Od roku 1979 r. jest właścicielką działki (...), na której znajduje się jej dom letniskowy. Podniosła, że od około 1982 r. działka (...) nie była już użytkowana przez J. P. i jego żonę natomiast do 1982 r. do granicy użytkowania czasami wypasana była krowa J. P.. Podkreśliła, że po wykopaniu rowu przez J. P. chciała dokonać rozgraniczenia, ale geodeta powiedział, że jest to niemożliwe ze względu na nieuregulowany stan prawny działki (...). Dalej wnioskodawczyni wskazała, że chroni ją rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż kupiła działkę nr (...) w dobrej wierze. Wnioskodawczyni zakwestionowała zasiedzenie części nieruchomości przez uczestników lub ich poprzedników prawnych.

Uczestnik J. P. w pisemnym oświadczeniu z dnia 10.06.2012 r. wskazał, że działkę nr (...) o pow. 1,07 ha zakupił jego teść J. N. w 1917 r., a uczestnik jest jej właścicielem od 1950 r. Podał, że w 2007 r. zmarła jego żona H. P., a prawnymi spadkobiercami są ich dzieci (sześcioro). Wskazał, że nigdy nie było sporów o granicę (zgodną z mapą hipoteczną) z poprzednimi właścicielami działki nr (...), a obecna właścicielka J. D. (1) narusza ich w posiadaniu działki.

Na rozprawie w dniu 20.06.2012 r. uczestnicy Z. P. (1), H. K., M. P. (1), C. C., R. K. wnieśli o dokonanie rozgraniczenia pomiędzy działką (...) i działką (...) w ten sposób, aby granica pomiędzy tymi działkami biegła linią prostą, która powinna być wyznaczona w odległości 17 m od granicy ewidencyjnej w kierunku działki (...). Podali, że do granicy użytkowania działkę użytkował ich ojciec J. P. oraz matka H. P. od około 50 lat. Wskazali, że w przeszłości działka (...) była własnością K. później S., których spadkobiercy sprzedali tę działkę wnioskodawczyni i podkreślili, że z poprzednimi właścicielami działki (...) nigdy nie było żadnych problemów i oni akceptowali granicę użytkowania w odległości około 17 m od granicy ewidencyjnej. Podali, że w tym miejscu, w którym domagają się ustalenia granicy znajdują się w chwili obecnej charakterystyczne punkty świadczące o granicy. Natomiast w miejscu granicy ewidencyjnej nie ma żadnych charakterystycznych punktów. Nadto uczestniczka M. P. (1) dodała, że J. D. (1) jest właścicielką działki (...) od kilku lat i wtedy kiedy była już właścicielką tej działki, również akceptowała granicę użytkowania chociażby w ten sposób, że do tej granicy kosiła tę działkę.

Uczestnik Z. P. (2) nie zajął stanowiska w sprawie.

Postanowieniem z 24 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Brzesku dokonał rozgraniczenia działki ewidencyjnej nr (...) w W. z działką ewidencyjną nr (...) w W. wzdłuż linii ciągłej koloru czerwonego zaznaczonej na szkicu pomiaru granicy pomiędzy działkami (...), który dołączony jest do opinii biegłego geodety M. O. (1) z 13.05.2013 r. i orzekł o kosztach postępowania.

Wydanie postanowienia poprzedziły następujące ustalenia faktyczne.

Działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 0,06 ha położona w W. jest własnością J. D. (1) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20.07.2000 r.

Działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 1,07 ha położona w W. jest własnością J. P. i H. P. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej. Własność tej działki została uregulowana na podstawie postanowienia Sądu z dnia 23.03.2010 r., sygn. akt I Ns 657/09, w którym stwierdzono, że w/w stali się z mocy samego prawa z dniem 4.11.1971 r., właścicielami m.in. działki nr (...), która powstała z p. grt. (...), która z kolei powstała z p. grt. nr (...) ujawnionej w KW nr (...).

Działka ewidencyjna nr (...) w granicach ewidencyjnych stanowi las. Działka ewidencyjna nr (...) w granicach ewidencyjnych stanowi łąkę. Na gruncie granica ewidencyjna przebiega mniej więcej w tym miejscu jak granica lasu, gdyż na działce (...) znajdują się drzewa leśne, a działka (...) w tej części stanowi łąkę. Teren działki (...) porośnięty drzewami położony jest na skarpie, natomiast część sporna stanowiąca łąkę jest bardziej płaska z lekkim spadkiem w kierunku południowym. Działka ewidencyjna nr (...) od strony działki (...) oraz północnej i od strony potoku jest ogrodzona fragmentarycznym ogrodzeniem z drewnianych bali. Granica użytkowania od strony północnej od granicy z drogą o nawierzchni ziemnej biegnie linią prostą aż do skraju potoku do 3 rosnących drzew. Od strony północnej początek granicy znajduje się w odległości 13,5 m od granicy ewidencyjnej natomiast od strony południowej 18,5 m od granicy ewidencyjnej. Ta granica użytkowania w części południowej pokrywa się mniej więcej z drewnianym ogrodzeniem, natomiast w części północnej przesunięcie wynosi około 1,5 -2 m. Sporny teren który jest przedmiotem rozgraniczenia jest położony wyżej od pozostałej części działki (...) o około 0,5m.

Działkę ewidencyjną nr (...) wnioskodawczyni zakupiła w 2000 r. od M. P. (2). Wcześniej właścicielami tej działki byli M. i S. S. – rodzice M. P. (2). W 1979 r. wnioskodawczyni zakupiła od rodziny S. także działkę nr (...) na której wybudowała dom letniskowy. Z kolei S. wymienione nieruchomości w latach 60-tych zakupili od rodziny K..

Działka ewidencyjna nr (...) od 1950 r., była użytkowana rolniczo przez uczestnika J. P. i jego żonę H. P.. Dom P. jest położony około 2 km od przedmiotu sporu. Początkowo do lat 60-tych działka ta była ornym polem, sadzono na niej ziemniaki później była łąką, na której P. paśli krowy, rosły tam czernice a w latach 70 - tych na skutek zaniechania upraw działka zaczęła zarastać samosiejkami i z czasem z zamieniła się w las; sporna część działki w tym czasie stanowiła łąkę. P. od lat 50 – tych użytkowali działkę (...) – sadzili ziemniaki a później koło lasu na łące paśli krowy - aż do miedzy oddzielającej ich nieruchomość z nieruchomością nr (...), a miedza ta biegła prostopadle od obecnej drogi gminnej i rosnącego koło niej rozrośniętego drzewa grabu w kierunku drzew i potoku. W latach 60 – tych P. K. wykopał koło tej miedzy od drogi o nawierzchni ziemnej rowek, aby woda spływała do potoku i nie zalewała jego pola. Miedza ta znajdowała się około 30 cm powyżej gruntu.

Od lat 50-tych nie było sporów o przebieg granicy pomiędzy działką (...) użytkowaną przez P. a działką (...) własności kolejnych rodzin K., S. i P..

Na spornym terenie P. W. od lat 60-tych składował drzewo wywożone z lasu, a wówczas grunt był w użytkowaniu J. P.. Drzewo składował tam również uczestnik J. P. oraz inne osoby, które pytały o zgodę uczestnika na składowanie drzewa.

Na spornym gruncie osoby mieszkające na położonych wyżej nieruchomościach za zgodą uczestnika J. P. parkowali samochody, a już w latach 60 tych - motor zostawał tam przyszyły mąż M. O. (2).

Po zakupie działki nr (...) w 2000 r. wnioskodawczyni na spornej części gruntu skopała drogę i zasiała trawę. Od 2001 r., wnioskodawczyni użytkowała działkę nr (...) do granicy ewidencyjnej, kosiła tam trawę. W 2001r. J. P. wykopał rów na działce nr (...) zaznaczając granicę, do której użytkuje nieruchomość. Wtedy też pojawiły się spory odnośnie przebiegu granicy pomiędzy działką wnioskodawczyni nr (...) a działką uczestników nr (...). W tym samym roku 2001 wnioskodawczyni zrobiła drewniane ogrodzenie działki pozostawiając sporny kawałek nieruchomości poza tym ogrodzeniem. Wnioskodawczyni zabroniła również przejazdu przez sporną część działki P. W., który wywoził drzewo ze swojego lasu położonego za potokiem.

Granica użytkowania działki ewidencyjnej nr (...) przez uczestników pomiędzy działkami (...) od strony północnej znajduje się 13,5 m od granicy ewidencyjnej, a od strony południowej 18,5 m od granicy ewidencyjnej i została oznaczona linią ciągłą koloru czerwonego przebiegającą od pkt 60 do pkt 61 na szkicu pomiaru granicy, który dołączony jest do opinii biegłego geodety M. O. (1) z dnia 13.05.2013 r. W wyniku tak wykonanego rozgraniczenia działki zachowały dotychczasowe oznaczenia, ale zmieniły się ich powierzchnie: działka nr (...) ha, a działka nr (...) ha.

W rozważaniach prawnych Sąd wskazał następujące okoliczności.

Rozgraniczenie nieruchomości, czyli ustalenie przebiegu granic następuje wówczas, gdy nie zostały one ustalone, choćby były niesporne, lub wtedy, gdy były uprzednio wytyczone, lecz stały się sporne – sytuacje powyższe mogą mieć miejsce wtedy, gdy brak jest dokumentów pozwalających na ustalenie pierwotnego położenia znaków granicznych, względnie gdy z różnych dokumentów wynikają różne przebiegi wytyczonych granic.

Materialnoprawną podstawą rozgraniczenia nieruchomości jest przepis art. 153 k.c. Powołany przepis wskazuje na kryteria, wg których należy dokonywać rozgraniczenia, a kryteriami tymi są: 1) kryterium stanu prawnego, 2) kryterium ostatecznego spokojnego posiadania, 3) kryterium nakazujące uwzględniać wszelkie okoliczności.

Wskazana kolejność kryteriów jest nieprzypadkowa, albowiem kryteria wyłączają się wzajemnie na zasadzie pierwszeństwa, co oznacza, że jeżeli sięgnięcie tylko do jednego z nich jest wystarczające, to należy je stosować wyłącznie w kolejności wskazanej powyżej.

Podstawowym i pierwszym kryterium rozgraniczenia jest stan prawny rozgraniczanych nieruchomości, co oznacza, że o ile ustalenie tego stanu jest możliwe, to rozgraniczenia należy dokonać właśnie według tego stanu. Przez stan prawny rozumie się także zasiedzenie przygranicznych pasów ziemi.

W przedmiotowej sprawie Sąd ustalił przebieg granicy pomiędzy działkami ew. nr (...) w W. w oparciu o kryterium stanu prawnego nieruchomości – zasiedzenia przygranicznego pasa ziemi.

Zasiedzenie jest instytucją prawa cywilnego, której celem jest usunięcie długo trwającej sprzeczności między faktycznym władaniem, a rzeczywistym stanem prawnym, jednakże na rzecz faktycznie władającego. Polega ono na nabyciu prawa własności rzeczy przez nie będącego dotąd jej właścicielem, posiadacza samoistnego w skutek jej długotrwałego posiadania.

Zgodnie z art. XLI § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz.U. 1964, nr 16, poz. 94) przepisy wprowadzające kodeks cywilny, do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego (tj. przed dniem 1 stycznia 1965 r.), stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu. Natomiast stosownie do § 2 tego przepisu, jeżeli termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie tego kodeksu; jeżeli jednak zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu.

W prawie rzeczowym obowiązującym od dnia 1.01.1947 r. do dnia 31.12.1964 r. termin zasiedzenia nieruchomości wynosił 20 lat w dobrej i 30 lat w złej wierze. W kodeksie cywilnym dla zasiedzenia nieruchomości obowiązywał termin 10 lat w dobrej wierze i 20 lat w złej wierze. Z dniem 1.10.1990 r. terminy te zostały przedłużone odpowiednio do 20 i 30 lat.

Ze zgromadzonego w przedmiotowej sprawie materiału dowodowego wynika, że uczestnik J. P. wraz z żoną H. P. byli samoistnymi posiadaczami spornego gruntu już od lat pięćdziesiątych XX wieku, bowiem od tego czasu użytkowali rolniczo grunt odpowiadający obecnej działce nr (...) w W., aż do miedzy oddzielającej ich nieruchomość z gruntem odpowiadającym obecnej działce (...), a miedza ta biegła prostopadle od obecnej drogi gminnej i rosnącego koło niej rozrośniętego drzewa grabu w kierunku drzew i potoku.

Początkowo do lat 60-tych działka nr (...) wraz ze spornym gruntem była ornym polem, sadzono na niej ziemniaki później była łąką na której P. paśli krowy, rosły tam czernice a w latach 70 - tych na skutek zaniechania upraw działka zaczęła zarastać samosiejkami i z czasem z zamieniła się w las; sporna część działki w tym czasie stanowiła łąkę. W latach 60 – tych P. K. wykopał koło tej między rowek aby woda spływała do potoku i nie zalewała jego pola. Miedza ta znajdowała się około 30 cm powyżej gruntu. Potwierdzeniem użytkowania przez rodzinę P. spornego gruntu, istnienia zaznaczonej na gruncie linii użytkowania jest widok na zdjęciach lotniczych z CODGiK wykonanych w 1977 r. i w 1987 r.; na tych zdjęciach wyraźnie zaznaczony jest biegnący prostopadle od drogi gminnej i od rosnącego koło drogi grabu w kierunku potoku i drzew pas ziemny wyróżniający się od pozostałej części gruntu co jednoznacznie – w świetle zgromadzonego materiału dowodowego - potwierdza istnienie na gruncie granicy, do której użytkował pole uczestnik J. P.. Wobec powyższego uczestnik niewątpliwie był samoistnym posiadaczem przedmiotowego gruntu traktując go jak swoją własność uprawiając rolniczo, pasąc tam krowy. Świadek P. W. zeznał, że w 1965 r., kiedy wywoził drzewo z lasu grunt był w użytkowaniu P.. Z kolei M. O. (2) podała, że na spornym gruncie jej przyszły mąż za zgodą P. w latach 60- tych parkował tam motor, a także na tym terenie samochód parkował za zgodą P. jej brat, gdy przyjeżdżał do rodziców. Zatem i przez inne osoby uczestnik był postrzegany jako jedyny posiadacz i użytkownik przedmiotowego gruntu. Należy też wskazać, że nie było sporów o granicę między działkami (...) pomiędzy uczestnikiem, a kolejnymi właścicielami działki nr (...). Wprawdzie świadkowie J. S., K. S., M. P. (2) mimo, iż również potwierdzają bezkonfliktowe użytkowanie graniczących ze sobą nieruchomości, to jednak wskazują, że sporny grunt był użytkowany przez kolejnych właścicieli działki nr (...). Te ich zeznania nie są jednak wiarygodne w świetle zgromadzonych dowodów – zwłaszcza w/w zdjęć.

Wskazał Sąd, że wnioskodawczyni zakupiła działkę nr (...) dopiero w 2000 r., wtedy też w 2001 r., uczestnik J. P. wykopał rów na spornym gruncie zaznaczając w ten sposób granicę użytkowania i tak naprawdę to wtedy zrodził się konflikt o granice pomiędzy działkami nr (...). To wykopanie rowu w 2001 r. przez J. P. należy ocenić jako wyraźny sygnał przekazany nowemu sąsiadowi, do którego miejsca sięga jego prawo własności. Ważne jest również, to iż wnioskodawczyni wykonując ogrodzenie na działce (...) pozostawiła sporny grunt poza tym ogrodzeniem i wykonała ogrodzenie niemalże zgodnie z granicą użytkowania przedmiotowej działki przez J. P.. Nawet przyjmując, że po 2000 r., wnioskodawczyni użytkowała sporną część gruntu m. in. kosząc tam trawę to w niniejszej sprawie nie ma to jednak większego znaczenia.

Uczestnik użytkował sporny grunt już od lat pięćdziesiątych. Jak już wcześniej wskazano zgodnie z przepisami wprowadzającymi kodeks cywilny, licząc zatem bieg zasiedzenia już od 1965r., to nawet przyjmując posiadanie spornego gruntu w złej wierze przez uczestnika to zasiedzenie tego przygranicznego pasa gruntu nastąpiło już w 1985 r.

Zatem skoro możliwe jest ustalenie spornej granicy pomiędzy działkami nr (...) na podstawie stanu prawnego – zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu, to nie można stosować pozostałych kryteriów. Wobec powyższego Sąd ustalił, że granica prawna między nieruchomościami stron przebiega pomiędzy pkt 60 i 61 wzdłuż linii ciągłej koloru czerwonego oznaczonym przez biegłego geodetę M. O. (1) na załączonym do opinii z dnia z 13.05.2013r. szkicu pomiaru granicy pomiędzy działkami (...).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziła się wnioskodawczyni J. D. (1) wnosząc apelacji. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie art. 321 k.p.c. poprzez ustalenie granicy w oparciu o kryterium stanu prawnego przy przyjęciu zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu, choć zasiedzenie to nie było przedmiotem zarzutu ani wniosku żadnego z uczestników postępowania. Zarzuciła także błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu wystąpienia skutku w postaci zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu, naruszenie art. 153 k.c. poprzez zastosowanie stanu prawnego niezgodnego ze stanem faktycznym, poprzez pominięcie danych wynikających z ksiąg wieczystych, map i dokumentów zalegających w ewidencji gruntów oraz operatu wykonanego w toku postępowania administracyjnego. Powołała się na wielokrotne wzywianie jej przez sąd do zawarcia ugody. Zarzuciła Sądowi przyjęcie zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu, pomimo że zasiedzenie to nie zostało stwierdzone żadnym orzeczeniem sądowym, a także naruszenie przepisów konstytucji poprzez odebranie jej prawie trzystu metrów kwadratowych działki. Podniosła również zarzut

naruszenia art. 608, 609 i 610 k.p.c., odebrania jej prawa do obrony poprzez poinformowanie, że w postępowaniu sąd nie prowadzi sprawy o zasiedzenie i nie będzie rozstrzygał w tym przedmiocie, naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie zgłaszanych przez nią wniosków dowodowych, naruszenie art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez ustalenie stanu prawnego nieruchomości z pominięciem tego stanu, który został ujawniony w księdze wieczystej.

Powołując się na powyższe zarzuty wniosła o ustalenie granicy stosownie do jej przebiegu uwidocznionego w dotychczas obowiązującej mapie ewidencyjnej i zgodnie z ustaleniami postępowania administracyjnego. Wniosła również o obciążenie kosztami postępowania uczestników.

Uczestnicy wniesli o oddalenie apelacji

W toku postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo, iż mapa ewidencyjna obejmująca obręb W. powstała 28 czerwca 1978 roku na podstawie fotomapy utworzonej wg stanu istniejącego w terenie w roku 1978. Działki nr (...) powstały w momencie zakładania ewidencji gruntów, a nie w wyniku podziału terenowego. Działka nr (...) została oznaczona symbolem Ls na podstawie klasyfikacji gleboznawczej przeprowadzonej w 1957 roku i uzupełnionej w 1980 roku.

Dowód: opinia biegłego M. O. (1) – k. 297.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja wnioskodawczyni jest uzasadniona.

W sprawie niniejszej nie ujawnił się żaden spór co do przebiegu granicy uwidocznionej na dotychczas obowiązującej mapie ewidencji gruntów. Spór ogniskował się natomiast wobec faktu, czy sporny obszar obejmujący powierzchnię około trzystu metrów kwadratowych wchodzący w skład działki (...) został nabyty w drodze zasiedzenia przez właścicieli sąsiedniej działki nr (...). Sąd Rejonowy uznał, że skutek taki w przeszłości nastąpił i z tego względu ustalił granice w sposób znacząco różny od tego, który wynikał z dotychczasowej mapy ewidencyjnej. Sąd Okręgowy odmiennie jednak ocenia zebrane dowody i nie może podzielić poglądu Sądu Rejonowego co do nabycia przygranicznego pasa gruntu w drodze zasiedzenia przez właścicieli działki (...).

W pierwszej kolejności wskazać należy, że w analizowanej sprawie występuje całkowita zgodność przebiegu granicy uwidocznionej na mapie katastralnej z granicą wskazaną na mapie ewidencji gruntów (punkt b opinii geodezyjnej wykonanej w postępowaniu administracyjnym). Ta okoliczność nakazuje z dużą ostrożnością podejść do twierdzeń uczestników o posiadaniu znacznego fragmentu działki sąsiedniej bez żadnego tytułu i przez okres czasu wystarczający do zasiedzenia. Nie można pominąć okoliczności że spór dotyczy obszaru o relatywnie znaczącej powierzchni. Ustalenie granicy w sposób przyjęty przez Sąd Rejonowy doprowadziło do jej przesunięcia o około 13,5 – 18,5 m i do zmniejszenia powierzchni działki wnioskodawczyni o połowę - z sześciu do trzech arów. Tego rodzaju niezgodności pomiędzy stanem faktycznym a stanem wynikającym z mapy należy zaliczyć do wyjątkowych. Dlatego też analizując kwestię zasiedzenia obszaru, który ze względu na swoją powierzchnię trudno zaliczyć do przygranicznego pasa gruntu w potocznym rozumieniu, należy dysponować przekonującym materiałem dowodowym, który jednoznacznie wskazywałby na zawładnięcie przez właścicieli działki (...) spornym obszarem i wykonywanie przez nich aktów posiadania przez okres wystarczający do zasiedzenia. W ocenie Sądu Okręgowego uczestnicy tego rodzaju przekonujących dowodów nie dostarczyli.

Dalej wskazać należy, że mapa ewidencyjna została utworzona na podstawie zdjęć lotniczych obrazujących stan władania. Jak wynika z opinii biegłego zdjęcia te zostały wykonane w 1978. Gdyby - jak twierdzą uczestnicy - sporny fragment znajdował się w ich władaniu od lat pięćdziesiątych, fakt ten powinien znaleźć odzwierciedlenie w tworzonej w latach siedemdziesiątych mapie ewidencji gruntów i tzw. granica użytkowania wskazywana przez uczestników powinna znaleźć wyraz w tej mapie. Tymczasem zdjęcia lotnicze i operacje przeprowadzane na nich

przez osoby dysponujące niezbędną wiedzą i doświadczeniem do tworzenia mapy doprowadziły do wyniku całkowicie odmiennego.

Sąd Rejonowy oceniając dowody osobowe za kluczowy argument potwierdzający tezy uczestników przyjął dane wynikające ze zdjęć lotniczych zalegających w aktach sprawy. W ocenie Sądu Okręgowego zdjęcia te nie pozwalają jednak na wyprowadzenie wniosków, do których doszedł Sąd pierwszej instancji. Podkreślić bowiem należy, że analiza zdjęć lotniczych wymaga wiadomości specjalnych i nie może zostać dokonana przez osoby nie dysponujące odpowiednią wiedzą i narzędziami. Zdjęcia lotnicze wykonywane są pod różnym kątem, padające cienie oraz niezbyt wysoka rozdzielczość obrazu uniemożliwiają jednoznaczną identyfikację szczegółów terenowych. Nie pozwalają także na łatwą identyfikację granic działek ewidencyjnych. Nie można przy tym wykluczyć - jak chce tego wnioskodawczyni - że dostrzeżony przez Sąd pierwszej instancji na zdjęciach z 1977 i 1987 roku pas ziemi nie wskazuje tzw. granicy użytkowania a granicę pomiędzy działkami (...). Jest to tym bardziej prawdopodobne, gdy weźmie się pod uwagę, że powołane przez sąd zdjęcie lotnicze z 1977 roku zostało wykonane jedynie na rok przed wykonaniem fotomapy będącej podstawą mapy ewidencji gruntów. Dokonanie precyzyjnej analizy zdjęć lotniczych wymagałoby przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, jednak żaden z uczestników postępowania wniosku o przeprowadzenie takiego dowodu nie złożył.

Także inne przeprowadzone w sprawie dowody nie pozwalają na przyjęcie tezy o długoletnim samoistnym posiadaniu przez uczestnika J. P. i jego żonę spornego fragmentu gruntu. Oznaczenie działki nr (...) symbolem Ls na podstawie klasyfikacji gleboznawczej z 1957 roku i 1980 roku wskazuje, że już tamtych latach działka ta nie była użytkowana rolniczo, a stanowiła las. Oczywiście jest, że korzystanie z gruntu leśnego polegające na chociażby sporadycznym wycinaniu niektórych drzew pociąga za sobą konieczność skorzystania z działki sąsiedniej, na której wycięte drzewa przynajmniej przez pewien okres czasu musiały być składowane. Korzystanie w taki sposób z sąsiedniej działki nie jest jednak samoistnym posiadaniem. Na taki sposób wykorzystywania spornego gruntu wskazują chociażby zeznania J. S.. Podobnie sporadyczny wypas krowy na fragmencie gruntu objętym sporem niekoniecznie oznacza samoistne posiadanie nieruchomości. W przypadku dobrosąsiedzkich stosunków i odpowiednich warunków terenowych możliwe jest bowiem wypasanie bydła na jednej działce przez sąsiadów na zasadzie wyraźnego lub dorozumianego porozumienia.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstaw do dyskwalifikacji prawdziwości zeznań świadków M. P. (2), J. S. i K. S., którzy jednoznacznie wskazywali, że granica lasu była granicą posiadania pomiędzy obiema sąsiadującymi nieruchomościami. Sąd Rejonowy przyjął, że w sposób wystarczający wersję uczestników potwierdzili świadkowie P. W. i M. O. (2). Zeznania tych osób nie są jednak na tyle precyzyjne i kategoryczne, aby można je było przyjąć za wystarczającą podstawę do dokonania ustaleń w przedmiocie zasiedzenia nieruchomości. Nie można bowiem pominąć okoliczności, że świadek P. W. na początku swych zeznań, kiedy to spontanicznie przedstawiał posiadane informacje, podał, że nie wie dokładnie, do którego miejsca wnioskodawczyni użytkowała swoją działkę i nie wie czy wnioskodawczyni użytkowała sporną polankę (k. 84 v). Podał następnie, że nie potrafi określić, czy uczestnicy użytkowali tylko las, czy również łąkę. Stwierdził ogólnie, że sporne grunty był w użytkowaniu J. P., ale nie wskazał, na czym to użytkowanie miałyby polegać. Przyznał, że nie potrafi wskazać, gdzie znajdowała się żerdź wykonana przez J. P.. Świadek M. O. (2) podała, że sporny fragment użytkowany był przez P.. Również jednak ona nie podała, jakie akty posiadania rodzina P. na gruncie tym wykonywała. Podała jedynie, że osoby składające drzewo pytały o zgodę J. P., co jednak sprzeczne jest z zeznaniami P. W., który wcale nie wskazywał na uzyskiwanie zgody tej osoby na przewóz czy składowanie drewna. Wskazała ponadto na parkowanie samochodu przez brata za zgodą J. P., a także na wypas krów na tym obszarze. Trzeba jednak wziąć pod uwagę że świadek pozostaje w konflikcie z wnioskodawczynią, a parkowanie samochodu jest o tyle mało prawdopodobne, że w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych posiadanie samochodu na obszarach wiejskich nie było zjawiskiem częstym i trudno też uzasadnić konieczność parkowania tego samochodu w tym miejscu to jest w odległości około 300 m od domu rodzinnego M. O. (2). Niezależnie od powyższego zauważyć należy, że świadek nie wskazał nawet, kiedy takie fakty miały mieć miejsce. Wspomniano już wyżej, że wypasanie krów niekoniecznie musi świadczyć o samoistnym posiadaniu nieruchomości, szczególnie, że świadek J. S. wskazał, iż krowa

P. czasem wchodziła na sporny obszar i nie było to powodem nieporozumień sąsiedzkich. Świadek K. S. wskazywał natomiast na fakt wypasania przez niego krów na tym obszarze.

Także fakt, iż wnioskodawczyni postawiła na gruncie prowizoryczne ogrodzenie nie potwierdza automatycznie twierdzeń uczestników o zasięgu ich użytkowania. Ogrodzenie to oddziela od siebie fragmenty działki o różnym sposobie zagospodarowania, a wnioskodawczyni wyjaśniła, że wybudowała je w celu ochrony posadzonych roślin przed zniszczeniem przez osoby przechodzące lub przejeżdżające przez jej działkę.

W tej sytuacji należy dojść do wniosku, że uczestnicy nie wykazali, aby J. P. i jego żona byli samoistnymi posiadaczami spornego terenu i aby wykonywali akty posiadania przez czas potrzebny do nabycia własności w drodze zasiedzenia. Dlatego też za stan prawny nieruchomości należy uznać ten, jaki wynika z mapy ewidencji gruntów utworzonej w latach 70 – tych i w sposób niezmienny obrazującej przebieg granicy aż do chwili obecnej, która to mapa dodatkowo zgodna jest z mapą katastralną wykonaną wiele lat wcześniej.

Powyższa konkluzja prowadzi do konieczności zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez ustalenie granicy stosownie do danych wynikających z mapy ewidencyjnej, które zostały przedstawione przez biegłego w mapie uzupełniającej z rozgraniczenia z 17 listopada 2014 r. Rozstrzygnięcie tego rodzaju pociągnęło za sobą potrzebę wyeliminowania z treści orzeczenia punktu III i odpowiednią zmianę oznaczenia punktów IV i V dotyczących kosztów postępowania. W ocenie Sądu odwoławczego Sąd I instancji słusznie zastosował w tym zakresie regułę, iż każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie, gdyż postępowanie rozgraniczeniowe toczy się w interesie wszystkich właścicieli sąsiadujących nieruchomości.

W zakresie kosztów postępowania odwoławczego należało jednak zastosować regułę odpowiedzialności za wynik postępowania wyrażoną w art. 520 § 3 kpc. Apelacja wnioskodawczyni okazała się uzasadniona, stąd wnioskodawczyni uzyskała uprawnienie do żądania zwrotu poniesionych kosztów postępowania, na które składa się opłata od apelacji w kwocie 200 zł. Na uczestników – jako osoby przegrywające spór – należało ponadto nałożyć obowiązek pokrycia kosztów opinii biegłego wykonanej w postępowaniu drugoinstancyjnym.

Z powyższych względów należało orzec jak w sentencji na mocy art. 386 § 1 w zw. z 13 § 2 kpc.