

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 17 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w Kutnie VI Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w Ł., rozpoznając sprawę z wniosku H. K. (1) i W. K. z udziałem M. M. (1) i W. M. o rozgraniczenie, ustalił granice pomiędzy trzema następującymi nieruchomościami położonymi w W., gm. Piątek:

- działką oznaczoną w ewidencji gruntów Nr 87/1, dla której w Sądzie Rejonowym w Kutnie IX Zamiejskowym Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Nr (...);
- działką oznaczoną w ewidencji gruntów Nr 88, dla której w Sądzie Rejonowym w Kutnie IX Zamiejskowym Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Nr (...);
- działką oznaczoną w ewidencji gruntów Nr 87/2, dla której w Sądzie Rejonowym w Kutnie IX Zamiejskowym Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Nr (...) (w orzeczeniu omyłkowo (...));

według czarnej linii oznaczonej na mapie sytuacyjnej do celów prawnych sporządzonej przez biegłego geodetę w dniu 3 stycznia 2012 r. i zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w Ł. w dniu 13 stycznia 2012 r. pod numerem 727-9/11 oraz zasądził od H. K. (1) i W. K. solidarnie na rzecz M. M. (1) i W. M. kwotę 830,00 zł tytułem dopłaty pieniężnej, płatną w terminie 14 dni od chwili uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi zapłaty.

Sąd I instancji ustalił w toku postępowania dowodowego, że M. M. (1) i W. M. od dnia 4 listopada 1971 r. byli właścicielami wszystkich trzech powyższych nieruchomości, a w dniu 5 października 1998 r. dwie z nich, a mianowicie nieruchomość stanowiącą działkę oznaczoną w ewidencji gruntów Nr 87/1, dla której w Sądzie Rejonowym w Kutnie IX Zamiejskowym Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Nr (...) oraz nieruchomość stanowiącą działkę oznaczoną w ewidencji gruntów Nr 88, dla której w Sądzie Rejonowym w Kutnie IX Zamiejskowym Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), podarowali swojej córce J. C. (1) i jej mężowi. Obdarowani nie korzystali jednak z przedmiotu darowizny i nieruchomości te – wraz z trzecią działką, której dotyczy postępowanie, stanowiącą siedlisko uczestników – nadal pozostawały we władaniu małżonków M.. W dniu (...) córka i zięć uczestników postępowania sprzedali należące do nich nieruchomości W. K. i H. K. (1). Do chwili obecnej nie dochodziło już do zmiany osób właścicieli przedmiotowych nieruchomości.

W dniu 4 grudnia 2003 r. doszło do zawarcia między stronami umowy, w której W. i H. K. (2) ustanowili nieodpłatnie na rzecz każdorazowego (...) Nr (...) /1 służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę Nr (...) pasem drogowym o długości 86 m i szerokości 7 m biegnącym od drogi W. – K. wzdłuż granicy z działką Nr (...).

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że małżonkowie M. zamieszkują od 1977 r. na działce Nr (...), gdzie jest ich siedlisko składające się z domu mieszkalnego, którego budowę rozpoczęli w dniu 20 kwietnia 1976 r., drewnianej stodoły i innych budynków gospodarczych. Na terenie o szerokości kilkunastu metrów położonym na północ od stodoły uczestnicy postępowania kosili chwasty i trawę, do 1989 roku był tam posadowiony wykorzystywany przez nich drewniany kierat. Wschodnią granicę siedliska wyznacza betonowe ogrodzenie postawione przez małżonków M. kilka lub kilkanaście lat temu, poprzednio w tym samym miejscu stał płot drewniany. Uczestnicy postępowania nie są obecnie czynnymi rolnikami, nie prowadzą gospodarstwa rolnego ani nie mają sprzętu rolniczego i, według ustaleń Sądu meriti, od 14 lat nie korzystają z wjazdu do stodoły od strony północnej. Od północy przylega jednak do stodoły użytkowana przez nich drewniana toaleta zbudowana 20 lat temu przez W. M.; w budynku mieszkalnym uczestników nie ma bowiem ubikacji, choć jest tam doprowadzona kanalizacja i urządzona łazienka.

Po nabyciu przez wnioskodawców działek Nr (...) rozpoczął się między stronami spór o ich granice z działką Nr (...), choć w chwili sprzedaży gruntu granice te nie były sporne. Na terenie nieruchomości wielokrotnie interweniowała policja, trzykrotnie toczyły się sprawy sądowe dotyczące: zniszczenia drzew posadzonych za stodołą, zerwania sznurka

rozcigniętego tam przez uczestników i położenia słupa telekomunikacyjnego w sposób uniemożliwiający wjazd do stodoły.

Sąd Rejonowy ustalił, że w operacie z założenia ewidencji gruntów wsi W. sporządzonym w latach 1958 – 1962 i w szkicu do uwłaszczeń z 1975 r. istnieją niedające się wytłumaczyć niezgodności. W operacie wskazano, że działka Nr (...) ma długość 61 m, co wraz z jej szerokością pozwala obliczyć, że jej powierzchnia wynosi 0,19 ha, tymczasem zdejmując graficznie miarę ze szkicu uwłaszczeniowego i używając tej wielkości do obliczenia powierzchni otrzymuje się powierzchnię równą 0,22 ha. Wykonany do operatu pomiar został wykonany metodą klasyczną, z niską dokładnością, bez nawiązania do państwowej osnowy geodezyjnej; szerokości działek zostały zmierzone w terenie, a długości zdjęte graficznie przy użyciu zdjęć fotogrametrycznych. Niezgodności istnieją również w zakresie ustalenia szerokości działki, ponieważ na mapach zaznaczono przy jej granicy wąski pas gruntu przeznaczony na drogę dojazdową, faktycznie nieistniejący na gruncie przy przyjęciu wskazanych miar szerokości działek. Na gruncie odnaleziono tylko jeden znak graniczny i to pochodzący z administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego toczącego się między stronami. Powyższe powoduje, że stanu prawnego granic tej działki nie można ustalić z powodu braku dokumentów pozwalających to zrobić w sposób niebudzący wątpliwości.

Wariant przebiegu granic wskazany przez biegłego na mapie z dnia 3 stycznia 2012 r. Sąd meriti uznał za optymalny, ponieważ przedstawione tam linie graniczne zbieżne są z linią ogrodzeń i ścian zabudowań siedliska uczestników postępowania, a ustalenie ich w ten sposób umożliwi małżonkom M. niezakłócone korzystanie z tego siedliska. Ustalił także, że możliwe jest przeniesienie pozostającej poza tymi granicami drewnianej toalety, a koszt wykonania tych czynności to 200,00 zł, jednak podczas przenoszenia kabina może się rozpaść. Z kolei koszt nowej toalety tego samego rodzaju – zbudowanej z nowych drewnianych elementów zabezpieczonych środkiem grzybobójczym i z dachem pokrytym papą – to 2.234,71 zł, a jeśli kabina wykonana byłaby z tworzywa sztucznego – 2.700,00 – 3.500,00 zł. Wartość funkcjonalna obecnej drewnianej toalety wynosi 830,00 zł, ponieważ aktualnie cały czas spełnia ona swoją funkcję.

Po stwierdzeniu powyższego stanu faktycznego Sąd I instancji przytoczył treść art. 153 k.c., zgodnie z którym przy ustalaniu spornych granic w pierwszej kolejności należy wziąć pod uwagę stan prawny nieruchomości, a dopiero, gdy tego stanu ustalić się nie da, przebieg granic winien być przyjęty na podstawie kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania, zaś w dalszej kolejności – z uwzględnieniem wszelkich okoliczności. Sąd zaznaczył przy tym, że – zgodnie z ustaloną linią orzecniczą – zastosowanie kolejnego kryterium jest możliwe dopiero wówczas, gdy dokonanie rozgraniczenia nie powiodło się w oparciu o kryterium wymienione w treści przytoczonego przepisu w pierwszej kolejności. Stwierdzono dalej, że wobec stwierdzonej w oparciu o opinię biegłego niemożliwości ustalenia stanu prawnego granic należy zająć się rozważeniem możliwości oparcia się o stan ostatniego spokojnego posiadania; chodzi tu o stan rzeczy trwający na tyle długo, aby pozbawienie dotychczasowego posiadacza pasa ziemi przez ustalenie granicy z uwzględnieniem wszelkich okoliczności dało się pogodzić z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Rejonowy przyjął jednak, że w realiach rozpoznawanej sprawy nie sposób ustalić, jak kształtowało się ostatnie spokojne posiadanie po obu stronach spornych granic. Wskazał, że do czasu zbycia działek Nr (...) wnioskodawcom wszystkie przedmiotowe nieruchomości tworzyły jeden zwarty kompleks gospodarczy, nawet wówczas, gdy dwie z nich stanowiły własność córki i zięcia uczestników postępowania, bowiem uczestnicy w sposób nieskrępowany korzystali z całości gruntów, a granice pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami nie były wówczas wyznaczone w terenie. Sąd podniósł, że granice stały się sporne dopiero od 2003 r., a więc od chwili nabycia dwóch nieruchomości przez wnioskodawców, i od tego czasu nie istniał spokojny stan posiadania, zdaniem Sądu natomiast, kryterium to można zastosować w myśl art. 153 k.c. jedynie wówczas, gdy zaistniało w okresie czasu, gdy granice były sporne.

W tej sytuacji Sąd meriti zajął się rozważeniem wszelkich okoliczności sprawy w celu wyznaczenia spornych granic i uznał, że okoliczności te przemawiają za ustaleniem ich w oparciu o położenie faktycznych granic siedliska uczestników postępowania i znajdujących się tam budowli, zgodnie z wariantem wskazanym na mapie biegłego z dnia 3 stycznia 2012 r. Zauważył, że między stronami nigdy nie doszło do sporu o grunt w ramach tego siedliska, a fakt, że zostało ono otoczone ogrodzeniem świadczy, zgodnie z logiką i doświadczeniem życiowym, o wyrażonej

przez małżonków M. woli władania swoją nieruchomością w takich właśnie ramach. Początek spornej granicy przy zbiegu z granicą drogi P. – J. Sąd wyznaczył w punkcie 26 ustalonym przez biegłego na podstawie szkicu do uwłaszczeń i pomiarów na gruncie. Stwierdził, że w takiej sytuacji nie ma potrzeby zapewniania uczestnikom postępowania wjazdu na nieruchomość poprzez stodołę od strony północnej, zważywszy, że mają oni do niej dostęp od strony siedliska, a ponadto zaprzestali już działalności rolniczej. Zdaniem Sądu Rejonowego, żadne okoliczności nie przemawiają natomiast za pozostawieniem w granicach działki Nr (...) drewnianej ubikacji użytkowanej przez małżonków M.; zauważono w szczególności, że jej stan techniczny jest zły, a dach został pokryty eternitem, wobec czego względy sanitarno – epidemiologiczne przemawiają przeciwko tolerowaniu dalszego trwania takiego stanu rzeczy, tym bardziej, że uczestnicy mogą urządzić sobie ubikację w swoim siedlisku. Sąd stwierdził ponadto, że pozostawienie jej na działce (...) powodowałoby konieczność zawarcia w granicach tej nieruchomości jeszcze pasa gruntu celem umożliwienia dojścia do kabiny, opróżniania jej i czyszczenia, co mogłoby powodować dodatkowe konflikty między stronami.

Sąd postanowił jednak zrekompensować małżonkom M. żywną z ich punktu widzenia „(...) utratę możliwości korzystania z wychodka (...)” oraz powstałą w ten sposób szkodę w ich majątku i w oparciu o art. 153 zd. ostatnie k.c. zasądził na ich rzecz z tego tytułu od wnioskodawców kwotę 830,00 zł odpowiadającą wartości funkcjonalnej kabiny. Zaznaczono, że ustalenie obowiązku zapłaty kwoty odpowiadającej wartości nowej kabiny plastikowej lub drewnianej prowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia uczestników, podczas gdy suma 830,00 zł w pełni rekompensuje im poniesioną stratę.

Orzeczenie to zaskarżyli w całości apelacją małżonkowie M., zarzucając mu:

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany materiał dowodowy, w szczególności w zakresie ustaleń dotyczących faktu długotrwałego stanu spokojnego posiadania, co miało wpływ na wyznaczenie przebiegu spornych granic;
- obrazę przepisów prawa materialnego w postaci art. 153 k.c. poprzez jego błędną wykładnię.

Skarżący powołali się na to, że przez długi czas w sposób niezakłócony posiadali nie tylko teren, na którym położona jest drewniana ubikacja, ale także pas gruntu za stodołą; ich zdaniem, takiego ustalenia dokonał także Sąd I instancji, aby później zignorować je przy stosowaniu kryterium stanu spokojnego posiadania do ustalania granic. Zazaczyli, że posiadanie nieruchomości nie może ograniczać się do linii zabudowy, ponieważ właściciel budynków musi wykonywać prace konserwatorskie i naprawcze z wykorzystaniem przylegającego do nich pasa gruntu. Podnieśli również, że nieprawidłowo Sąd Rejonowy ustalił, iż wschodnią granicę działki stanowi betonowe ogrodzenie, ponieważ zaczyna się ono dopiero w punkcie oznaczonym Nr 5 na mapie biegłego sporządzonej w dniu 22 lutego 2008 r., natomiast na odcinku pomiędzy drogą publiczną a tym punktem uczestnicy władają gruntem aż do linii przebiegającej na tej mapie od pkt. 5 do pkt. 20.

W konkluzji złożonego środka zaskarżenia uczestnicy postępowania wnieśli o zmianę postanowienia Sądu I instancji przez wyznaczenie granicy między przedmiotowymi nieruchomościami według linii przebiegającej przez punkty oznaczone na mapie biegłego z dnia 31 marca 2008 r. (skutkiem oczywistej omyłki skarżący podali tu datę zewidencjonowania mapy z dnia 22 lutego 2008 r.) numerami 20-5-6-8-9-19 i zasądzenie od wnioskodawców na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania za wszystkie instancje, ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Na rozprawach przed Sądem Okręgowym w dniach 12 marca 2014 r. i 3 października 2014 r. wnioskodawcy wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie od skarżących na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo następujący stan faktyczny:

W. i M. M. (1) nabyli z dniem 4 listopada 1971 r. własność:

- działki Nr (...) w W. z mocy aktu własności ziemi Nr O.N. (...) z dnia 26 listopada 1975 r. wydanego przez Naczelnika Gminy w P.;
- działki Nr (...) w W. z mocy aktu własności ziemi Nr O.N. (...) z dnia 8 października 1974 r. wydanego przez Naczelnika Powiatu w Ł..

Podstawą prawną nabycia własności były przepisy ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27 z 1971 r., poz. 250 ze zm.). Postanowieniem z dnia 8 listopada 1991 r. wydanym w sprawie Ns 37/91 Sąd Rejonowy w Łęczycy stwierdził, że M. M. (1) z mocy przepisów tej samej ustawy nabyła z dniem 4 listopada 1971 r. własność działki nr (...) w W. (akt własności ziemi, k. 3 załączonych akt uwłaszczeniowych Nr O.N. (...); akt własności ziemi, k. 4 załączonych akt uwłaszczeniowych Nr O.N. (...); postanowienie, k. 80 załączonych akt Ns 37/91 Sądu Rejonowego w Łęczycy).

W czasie, gdy trzy przedmiotowe nieruchomości należały do małżonków M., nie było wyznaczonych żadnych faktycznych i widocznych w terenie granic pomiędzy tymi nieruchomościami (okoliczność bezsporna).

Granice te nie zostały ustalone także po dokonaniu darowizny dwóch spośród tych nieruchomości na rzecz córki i zięcia uczestników postępowania. Potrzeba ich ustalenia pojawiła się dopiero po sprzedaży nieruchomości wnioskodawcom (zeznania świadka J. C., k. 91 – 92; przesłuchanie wnioskodawcy, k. 109).

Betonowe ogrodzenie stanowi wschodnią granicę siedliska małżonków M. tylko na pewnym odcinku, a mianowicie pomiędzy punktami oznaczonymi numerami 5-6-7-8 na mapie biegłego geodety sporządzonej w dniu 15 kwietnia 2014 r. (dokumentacja fotograficzna wykonana podczas oględzin, k. 387; mapa sytuacyjna do celów prawnych z dn. 15.04.2014 r., k. 538; zeznania świadka J. C., k. 92; przesłuchanie uczestniczki postępowania, k. 376 odwrot).

Szlak drogowy, na którym uczestnicy postępowania realizują przysługującą im służebność przechodu i przejazdu, biegnie wzdłuż ogrodzenia po wschodniej stronie ich siedliska i – na odcinku, na którym ogrodzenia już nie ma – prowadzi do drogi P. – J. w tej samej prostej linii, nie skręcając w żadnym kierunku. Wjazd na teren siedliska z przedmiotowego szlaku drogowego znajduje się na odcinku pomiędzy budynkiem mieszkalnym a punktem, w którym ogrodzenie skręca w kierunku stodoły. Obecnie ślady kolein świadczących o wykonywaniu służebności prowadzą tylko do tego wjazdu (dokumentacja fotograficzna wykonana podczas oględzin, k. 387; protokół oględzin, k. 386; zeznania świadka J. C., k. 92; przesłuchanie wnioskodawcy, k. 298 odwrot, k. 375 odwrot i k. 375 w związku z jego informacyjnymi wyjaśnieniami, k. 104; przesłuchanie uczestniczki postępowania, k. 376).

Spór o granice pomiędzy stronami trwa od 2005 – 2006 r. Małżonkowie M. korzystali z wrót prowadzących ze stodoły w kierunku północnym, wychodząc na grunt położony za stodołą, gdzie w okresie czasu, który nastąpił już po sprzedaży nieruchomości wnioskodawcom, posadzili drzewka. Początek konfliktu między stronami datuje się od chwili wyrwania tych drzewek, który to czyn uczestnicy postępowania przypisali małżonkom K.. W dniu 16 września 2009 r. przed wrotami stodoły małżonków M. od strony północnej położono słup telekomunikacyjny w sposób uniemożliwiający wjazd i wyjazd; o popełnienie tego czynu został obwiniony W. K. (zawiadomienie o popełnieniu wykroczenia złożyła M. M. (1)), jednak Sąd Rejonowy w Łęczycy wyrokiem z dnia 29 września 2010 r. wydanym w sprawie II W 613/09 uniewinnił go od zarzutu uczynienia tego w sposób złośliwy i w celu dokuczenia M. M. (1). Od 2010 r. uczestnicy postępowania pozbawieni są możliwości wjeżdżania do stodoły od strony północnej, ponieważ wnioskodawcy w takich sytuacjach zaczęli wzywać policję (protokół ustnego zawiadomienia o popełnieniu wykroczenia, k. 1 załączonych akt II W 613/09 Sądu Rejonowego w Łęczycy; wyrok, k. 22 załączonych akt II W 613/09 Sądu Rejonowego w Łęczycy; przesłuchanie wnioskodawcy, k. 375 odwrot; przesłuchanie uczestniczki postępowania, k. 299, k. 376 – 376 odwrot i k. 376 w związku z jej informacyjnymi wyjaśnieniami, k. 106).

Odległość w terenie pomiędzy punktami oznaczonymi na mapie biegłego z dnia 15 kwietnia 2014 r. Nr 20 (położonym przy drodze) i Nr 9 (położonym za stodołą) wynosi 74,47 m, natomiast odległość pomiędzy ścianą stodoły i równoległą

do tej ściany linią poprowadzoną z punktu Nr 9 do punktu Nr 19 wynosi ok. 5 m (mapa sytuacyjna do celów prawnych z dn. 15.04.2014 r., k. 538).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestników postępowania jest uzasadniona, a podniesiona w niej argumentacja przekonała Sąd odwoławczy do dokonania korekty zaskarżonego orzeczenia.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd meriti wymagały uzupełnienia, ponieważ zgromadzony materiał dowodowy dawał podstawy do wywiedzenia z niego pewnych nieustalonych przez ten Sąd okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, co dokonane zostało powyżej; w niewielkim natomiast zakresie dokonane już ustalenia Sądu Rejonowego wymagały niezbędnej korekty. W ocenie Sądu odwoławczego za błędne należy uznać stwierdzenie przez Sąd niższej instancji, że małżonkowie M. nie korzystają z wrót od stodoły (bez wątpienia chodzi tu o wrota prowadzące na stronę północną) od 14 lat, co Sąd ten ustalił na podstawie zeznań świadka J. C. (k. 391). Zeznań tych nie można uznać za wiarygodne. Zważywszy na datę złożenia tych zeznań, należałoby przyjąć, że świadek twierdzi, iż uczestnicy postępowania zaprzestali korzystania z tych wrót jeszcze w 1998 r., a więc mniej więcej w czasie, kiedy podarowali dwie spośród swoich nieruchomości córce i zięciowi. Nie wydaje się to prawdopodobne wobec faktu, że bezsporne w toku postępowania było, iż mimo przeniesienia własności sposób sprawowania władztwa nad nieruchomościami nie zmienił się i w dalszym ciągu nie istniały na gruncie jakiegokolwiek granice określające zakres władania właścicieli poszczególnych nieruchomości, co przyznaje zresztą ten sam świadek. Stan prawny nieruchomości zmienił się, ale J. C. (1) i jej mąż nie korzystali ze swoich gruntów i bywali tu tylko w czasie świąt, a małżonkowie M. nadal użytkowali wszystkie trzy nieruchomości na dotychczasowych zasadach. W tej sytuacji wydaje się nielogiczne i niezgodne z doświadczeniem życiowym, aby z chwilą dokonania darowizny uczestnicy zrezygnowali z najprostszej bezpośredniej drogi z terenu siedliska na grunt działki (...), nie wspominając już o możliwości dojścia tamtędy do znajdującej się za stodołą drewnianej ubikacji. Za zdecydowanie bardziej wiarygodne należy uznać twierdzenia uczestników postępowania, że wyjazd ze stodoły przez północne wrota został im uniemożliwiony dopiero w 2010 r. Świadczy o tym fakt, że po przeniesieniu własności nieruchomości na wnioskodawców małżonkowie M. wykonywali na terenie bezpośrednio za stodołą czynności władcze, np. sadząc drzewka, a jeszcze w kwietniu 2009 r. M. M. (1) zeznawała, że uczestnicy nadal tamtędy wyjeżdżają ze stodoły. Przemawia za tym także okoliczność, że jeszcze we wrześniu 2009 r. przed wrotami położono słup telekomunikacyjny i choć Sąd karny nie stwierdził, aby W. K. uczynił to złośliwie, to jednak fakt złożenia zawiadomienia o popełnieniu wykroczenia przez uczestniczkę wskazuje na zaistniały w jej ocenie realny problem w zakresie możliwości wyjazdu ze stodoły. Zasady doświadczenia życiowego uprawniają do wniosku, że M. M. (1) nie widziałaby w takiej sytuacji konieczności angażowania organów ścigania, gdyby istotnie już od ok. 10 lat nie korzystała z północnych wrót budynku. Wskazać należy równocześnie, że zeznający w toku postępowania wnioskodawca zaznaczył jedynie, że obecnie uczestnicy postępowania nie wjeżdżają tamtędy do stodoły – co wydaje się być zgodne z wyjaśnieniami uczestników - ale nie określa, od kiedy taki stan rzeczy się datuje. Nie bez znaczenia jest też dla ustalenia tego faktu zakres ustanowionej dobrowolnie przez wnioskodawców służebności przechodu i przejazdu, co szerzej zostanie omówione w dalszym toku rozważań.

Uzupełnienia bądź doprecyzowania – na co słusznie wskazują skarżący w swojej apelacji – wymagało ustalenie faktyczne Sądu Rejonowego, który stwierdził, że wschodnią granicę siedliska małżonków M. stanowi betonowe ogrodzenie; jak wynika ze zgromadzonych dowodów istotnie ogrodzenie to biegnie tylko na pewnym odcinku tej granicy. Sąd I instancji zaniedbał dokonania ustalenia pozostałego odcinka wschodniej granicy siedliska, co jest o tyle istotne w świetle przeprowadzonego przezeń rozumowania, że przebieg tych granic wskazany został w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia jako jedna ze szczególnie istotnych okoliczności, z uwzględnieniem których nastąpiło rozgraniczenie nieruchomości.

Sąd odwoławczy nie mógł się także zgodzić z ustaleniem – które w rezultacie okazało się kluczowe dla wydanego rozstrzygnięcia – że spór co do granic między stronami rozpoczął się bezpośrednio po nabyciu nieruchomości przez wnioskodawców, już w 2003 r. Wskazać trzeba, że tak kategoryczne stwierdzenie pojawia się dopiero w toku rozważań prawnych Sądu Rejonowego, podczas gdy ustalając stan faktyczny Sąd wskazuje jedynie, że spór został wszczęty po

nabyciu nieruchomości, nie przesądzając o nieistnieniu jakiegokolwiek okresu spokojnego posiadania. Analizując dowody, które powołał Sąd i z których wywiódł wskazaną okoliczność, stwierdzić trzeba, że rzeczywiście nie dają one podstaw do stwierdzenia, że spór o granice zaistniał natychmiast po nabyciu własności nieruchomości przez małżonków K.. Wnioskodawca dość ogólnikowo zeznał [k. 375 odwrót (omyłkowo oznaczona jako k. 175 odwrót)], że spór ten toczy się „(...) praktycznie od początku (...)”, ale niezwłocznie doprecyzował, że trwa on od 6 – 7 lat, tj. od 2005 – 2006 r. W pełni koreluje to – jeśli chodzi o daty - z wyjaśnieniami M. M. (1) [k. 376 (omyłkowo oznaczona jako k. 176)]; dodatkowo zaznacza ona również, że pierwszym wydarzeniem, od którego datuje się nieporozumienie – co odnosi się w szczególności do granicy działek (...) - była sprawa posadzenia i wyrwania drzewek, a więc okoliczność, która zaistniała już w jakiś czas po sprzedaży. Brak dowodów, aby zakres posiadania był sporny w okresie wcześniejszym. Wreszcie o niespornych w początkowym okresie po dokonaniu sprzedaży granicach świadczy treść umowy ustanawiającej służebność drogi koniecznej, gdzie wskazano jej przebieg w odniesieniu właśnie do granicy pomiędzy działkami Nr (...), co musiało oznaczać, że przynajmniej co do przebiegu tej granicy strony były wówczas zgodne.

Po uwzględnieniu powyżej omówionych korekt i uzupełnień stwierdzić należy, że w pozostałym zakresie ustalenia Sądu I instancji są prawidłowe, a ocena zgromadzonego materiału dowodowego – poza wskazanymi przypadkami – nie została już dokonana z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c., a zatem Sąd Okręgowy może ustalenia te podzielić i przyjąć za swoje; dotyczące tych kwestii zarzuty skarżących w pozostałej części są bezzasadne. Wskazać jedynie można na niezbyt zręczne sformułowania użyte przez Sąd meriti przy relacjonowaniu ustalonych okoliczności, polegające na przedstawianiu twierdzeń, iż określony budynek czy budowla (np. stodoła czy płot) znajduje się w całości czy w części na konkretnej działce gruntu, choć przecież wyznaczenie granic tych działek ma być dopiero rezultatem rozstrzygnięcia Sądu polegającym na zastosowaniu przepisów prawa materialnego do stwierdzonych faktów. Mówiąc wprost, przy tego rodzaju formułowaniu ustaleń nasuwa się oczywiste pytanie, jaki jest sens merytorycznego orzekania o rozgraniczeniu, jeśli granice działek znane są Sądowi już z przeprowadzonych w sprawie dowodów.

Bez wątplenia prawidłowe jest stanowisko Sądu I instancji, że w świetle art. 153 k.c. przy ustalaniu granic należy kolejno kierować się wskazanymi tam kryteriami i zastosowanie kolejnego kryterium jest możliwe tylko wówczas, gdy nie powiodło się wyznaczenie zasięgu własności stron na podstawie kryterium poprzedniego. Rację należy też przyznać temu Sądowi, iż zgromadzony materiał dowodowy daje podstawy do przyjęcia, że nie uda się ustalić stanu prawnego nieruchomości niezbędnego do wyznaczenia granic, choć zauważyć należy jednocześnie, że dokonana analiza była nie dość pogłębiona, a tym samym niewystarczająca dla stanowczego rozstrzygnięcia tej kwestii. Sąd Rejonowy poprzestał bowiem na stwierdzeniu – w oparciu o opinię biegłego - że dostępne operaty i szkice nie dają podstaw do ustalenia stanu prawnego, nie dostrzegając, że własność wszystkich nieruchomości została nabyta w sposób pierwotny przez małżonków M. na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27 z 1971 r., poz. 250 ze zm.). Taki sposób nabycia – w myśl art. 1 tej ustawy - oznacza, że zakres granic nabytego prawa własności był tożsamy z zakresem władania posiadacza gruntu rolnego w dniu 4 listopada 1971 r. Innymi słowy, stan wyjściowy granic nieruchomości według ich stanu prawnego – nawet bez możliwości wywiedzenia ich z ewidencyjnej dokumentacji geodezyjnej – mógł zostać ustalony, jeśli z materiału dowodowego wynikałoby, do jakich punktów na gruncie w dniu 4 listopada 1971 r. sięgało władanie ich posiadacza; w dalszym toku rozumowania Sąd meriti mógł podjąć analizę, czy stan prawny granic zmienił się w późniejszych latach, choćby w drodze zasiedzenia. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku brak jest jakichkolwiek rozważań w tym zakresie, choć Sąd winien był, wykluczając możliwość ustalenia granic według stanu prawnego, przeanalizować także i tę kwestię. Naprawiając to uchybienie, Sąd odwoławczy stwierdza, że także i na tej drodze nie jest możliwe wyznaczenie granic według stanu prawnego. W 1971 r. wszystkie przedmiotowe nieruchomości pozostawały we władaniu tych samych osób, stanowiąc jednolicie użytkowaną całość gospodarczą; w konsekwencji nie było potrzeby określania na gruncie zakresu władania poszczególnymi nieruchomościami i granice wyznaczające taki zakres nie były wyniesione. Nie sposób więc stwierdzić, w jakich granicach prawnych małżonkowie M. nabyli w drodze uwłaszczenia własność poszczególnych nieruchomości. Tym bardziej żadne późniejsze wydarzenia nie doprowadziły do zaistnienia takich granic; z oczywistych przyczyn nie można stwierdzić zasiedzenia jakichkolwiek przygranicznych pasów gruntu – po pierwsze dlatego, że do 1998 r. wszystkie nieruchomości miały tych samych właścicieli, a po drugie dlatego, że nadal nie

było określonych granic władania poszczególnymi nieruchomościami; natomiast podstawową przesłanką zasiedzenia jest władanie rzeczą przez samoistnego posiadacza niebędącego właścicielem.

Dopiero tak uzupełniona analiza możliwości ustalenia stanu prawnego granic uprawnia – w myśl art. 153 k.c. – do rozważenia zastosowania kolejnego kryterium rozgraniczenia, a więc ustalenia granic według ostatniego spokojnego stanu posiadania. W pierwszej kolejności trzeba stwierdzić – o ile Sąd odwoławczy właściwie zrozumiał stanowisko Sądu I instancji wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia – że błędną interpretacją art. 153 k.c. jest przyjęcie, że przepis ten dopuszcza rozgraniczenie według tego kryterium o tyle tylko, o ile stan taki zaistnieje w czasie, gdy granice nieruchomości są sporne. Hipoteza tego unormowania brzmiąca: „Jeżeli granice gruntów stały się sporne (...)” jest warunkiem koniecznym jedynie dla powstania kognicji Sądu w zakresie dokonania rozgraniczenia, stąd dyspozycja przepisu brzmi: „(...) ustala się granice (...)”; zupełnie natomiast odrębną kwestią jest wskazanie kryterium, zgodnie z którym granice mają być wyznaczone. Hipoteza przepisu jest określeniem stanu faktycznego uzasadniającego zastosowanie danej normy prawnej i jej rola – jako warunku koniecznego pozwalającego na wszczęcie postępowania sądowego i wydanie orzeczenia ustalającego przebieg granic – na tym się kończy. Nie ma jednak przeszkód, aby ustawodawca – jak w tym wypadku – wskazał w przepisie ponadto dyrektywy, zgodnie z którymi Sąd ma dokonać rozgraniczenia, a ich wdrożenie nie jest z pewnością uzależnione od zaistnienia określonych w ich treści okoliczności w ramach czasowych zaistnienia stanu faktycznego wypełniającego hipotezę art. 153 k.c. Zauważyć należy, że odmienne rozumowanie na gruncie interesującego nas przepisu prowadzić musiałoby do wniosku, że byłby on – w świetle zasad doświadczenia życiowego – w znacznej mierze normą pustą, ponieważ niezwykle rzadko w praktyce dochodzi do sytuacji, kiedy granice nieruchomości są sporne, a jednocześnie na gruncie istnieje spokojny stan posiadania. Reasumując, stwierdzić trzeba, że analizie Sądu podlega ewentualny spokojny stan posiadania jako kryterium rozgraniczenia, choćby istniał on zanim granice nieruchomości stały się sporne między stronami.

Z ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego wynika, że możemy umiejscowić w czasie okres spokojnego stanu posiadania nieruchomości i ich granic. Oczywiście, nie sposób tej przesłanki przypisać do lat poprzedzających sprzedaż dwóch nieruchomości wnioskodawcom, ponieważ wówczas wszystkie działki były we władaniu tych samych osób i nie było możliwe stwierdzenie jakichkolwiek granic władania gruntem. Natomiast o spokojnym posiadaniu można z pewnością mówić w okresie od dnia nabycia nieruchomości przez małżonków K. (październik 2003) do roku 2005 lub 2006. Spory między stronami rozpoczęły się dopiero po dokonaniu przez uczestników postępowania na gruncie za stodołą pewnych czynności faktycznych dobitnie wyrażających ich wolę władania tym terenem, z czym nie zgodzili się wówczas wnioskodawcy; wydaje się, że wtedy właśnie doszło pomiędzy stronami do kontrowersji co do tego, jaki jest ich zakres władania i którądy przebiega na tym odcinku granica działek. Zdaniem Sądu Okręgowego, możliwe jest zatem ustalenie spornych obecnie granic według ostatniego stanu ich spokojnego posiadania, a zebrany materiał dowodowy pozwala odtworzyć ich przebieg.

Przy rozstrzygnięciu tej kwestii niezmiernie przydatna okazuje się treść umowy o ustanowieniu służebności gruntowej przechodu i przejazdu zawartej między stronami już po nabyciu nieruchomości przez wnioskodawców (notabene – nie jest to służebność drogi koniecznej, jak omyłkowo określił ją Sąd meriti) oraz sposób, w jaki w praktyce uprawnienie to było wykonywane przez uczestników. Strony w tej umowie przy określaniu przebiegu pasa drogowego posłużyły się pojęciem granicy działek Nr (...), a faktyczny przebieg drogi na gruncie daje nam pojęcie o tym, w jaki sposób wnioskodawcy i uczestnicy postępowania zarówno w momencie ustanawiania służebności, jak i przez dłuższy czas w późniejszych latach, umiejscawiali tę granicę w terenie. Droga wjazdowa prowadząca z siedliska małżonków M. przebiegała w przeszłości i nadal przebiega początkowo wzdłuż istniejącego ogrodzenia – które samo w sobie tworzy widoczną granicę władania – a następnie w tej samej linii, bez zmiany kierunku, zmierza aż do drogi W. – K.. Zważywszy, że zamysłem stron, jasno wyrażonym w treści umowy, było przeprowadzenie drogi przy granicy nieruchomości – czyli że wschodnia granica działki Nr (...) wyznaczać miała zachodnią granicę pasa drogowego – jasne jest, iż niezakłócone wykonywanie służebności pasem gruntu biegnącym wzdłuż ogrodzenia i dalej w linii prostej do drogi publicznej oznacza, że strony uznawały, że granicą ich władania nieruchomościami jest linia ogrodzenia, a następnie jej przedłużenie do drogi. Brak też danych faktycznych świadczących o tym, aby małżonkowie K. władali kiedykolwiek gruntem po zachodniej stronie pasa drogowego, na odcinku pomiędzy budynkiem mieszkalnym

sąsiadów a drogą publiczną. W przekonaniu Sądu Okręgowego stanowisko wnioskodawców co do przysługiwania im praw do tego terenu datuje się dopiero od chwili wydania opinii biegłego geodety z dnia 22 lutego 2008 r. w toku niniejszego postępowania.

Treść oświadczeń woli zawartych w umowie o ustanowienie służebności daje nam też podstawy do ustalenia stanu spokojnego posiadania odnoszącego się do granicy pomiędzy działkami (...). Zauważyć bowiem trzeba, że długość pasa drogowego, którym wykonywana miała być służebność, określona została na 86 m, a zapewne nie mogło to nastąpić bez powodu, zważywszy, że z jednej strony służebność gruntowa musi mieć na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej (art. 285 § 2 k.c.), a z drugiej strony, że właściciel drugiej nieruchomości nie zgodziłby się z pewnością na to, aby obciążenie jego gruntu przekraczało rzeczywistą potrzebę. Pas gruntu o przewidzianej w umowie długości wykracza zdecydowanie poza linię północnej ściany stodoły i z pewnością taki zakres wykonywania służebności nie był wówczas ani nadal nie jest konieczny do wjazdu na siedlisko małżonków M., ponieważ brama wjazdowa od lat znajduje się pomiędzy stodołą a leżącym bliżej drogi publicznej budynkiem mieszkalnym. Nasuwa się w tej sytuacji oczywiste pytanie, z jakich przyczyn wnioskodawcy zdecydowaliby się zezwolić uczestnikom na stały przejazd drogą prowadzącą także na teren położony na północ od stodoły, gdyby stali wówczas na stanowisku, że teren ten do małżonków M. nie należy – wydaje się, że brak na nie rozsądnej odpowiedzi. Przyjąć zatem trzeba, że w chwili ustanawiania służebności niesporne między stronami było, że teren po północnej stronie stodoły jest we władaniu uczestników postępowania, przynajmniej w takim zakresie, aby możliwy był wjazd tam maszynami rolniczymi – bo szerokość pasa drogowego służebności wskazuje na to, że służebność ustanawiana była w celu przejazdu tego rodzaju sprzętem – i wprowadzenie ich do stodoły od strony północnej. Nie ma przeszkód, aby granicę określonego w ten sposób władania utożsamiać z linią wskazaną przez skarżących we wnioskach ich apelacji i oznaczoną ostatecznie na mapie biegłego z dnia 15 kwietnia 2014 r. jako przebiegającą między punktami numer 9 i 19. Jak powiedziano wcześniej, do sporów w tym zakresie doszło później, jednak treść służebności wskazuje na to, że i w chwili jej ustanawiania i przez pewien późniejszy czas istniał stan rzeczy, który można zidentyfikować jako spokojne posiadanie gruntów do ustalonej granicy.

W tej sytuacji podzielić trzeba podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 153 k.c. poprzez przeprowadzenie rozgraniczenia według wszelkich okoliczności, mimo że możliwe było wykorzystanie kryterium ostatecznego spokojnego stanu posiadania. Posiadanie takie trwało przez okres lat następujących bezpośrednio po nabyciu nieruchomości przez małżonków K. i według tego kryterium granica pomiędzy działkami Nr (...) przebiegała w linii prostej między punktami oznaczonymi na mapie biegłego z dnia 15 kwietnia 2014 r. numerami 19 i 9, a granica pomiędzy działkami Nr (...) w linii prostej od punktu oznaczonego na tejże mapie numerem 9 do narożnika ogrodzenia (pkt. 8), dalej wzdłuż ogrodzenia (pkt. 8-7-6-5) i dalej – także w linii prostej - do położonego przy drodze publicznej punktu 20. Prawidłowe zastosowanie art. 153 k.c. daje podstawy do wyznaczenia spornych granic w ten właśnie sposób, co uzasadnia zmianę zaskarżonego orzeczenia w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Dodatkowo zwrócić uwagę trzeba na nieprawidłową redakcję postanowienia Sądu I instancji, z którego wynika, że wskazana w jego sentencji czarna linia zaznaczona na mapie sytuacyjnej jest granicą pomiędzy trzema przedmiotowymi nieruchomościami, co nie jest zgodne z ani z tym, co oznaczone jest na przedmiotowej mapie, ani też z zakresem kognicji Sądu w niniejszym postępowaniu. Zadaniem Sądu w sprawie o rozgraniczenie jest określenie linii, do której sięga prawo własności właścicieli dwóch sąsiadujących nieruchomości, a zatem, jeśli sporne były dwie granice - pomiędzy działkami (...) oraz działkami (...) – to rozstrzygnięcie powinno polegać na odrębnym dokonaniu rozgraniczenia w zakresie każdej ze spornych granic. Można bronić tezy, że sformułowanie użyte przez Sąd Rejonowy byłoby dopuszczalne, gdyby sporne były wszystkie trzy granice pomiędzy nieruchomościami – a więc między działkami (...), działkami (...) oraz działkami (...) – jednak taka sytuacja nie zachodzi w rozpoznawanej sprawie, a tym samym sformułowanie sentencji zaskarżonego postanowienia należy uznać za nieściśle i dokonać jego korekty także i w tym zakresie.

Sąd Okręgowy dokonał rozliczenia kosztów postępowania apelacyjnego poniesionych przez strony w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c., który ustanawia zasadę ponoszenia przez strony postępowania nieprocesowego kosztów związanych ze swym udziałem w sprawie. Postępowanie o rozgraniczenie nieruchomości prowadzone jest bez wątplenia w

interesie wszystkich jego stron i są one w podobnym stopniu zainteresowane jego prawidłowym merytorycznym rozstrzygnięciem; stwierdzenie to nie traci na prawdziwości także na etapie postępowania apelacyjnego. Sąd II instancji nie dopatrywał się zatem w okolicznościach rozpoznawanej sprawy podstaw do odstąpienia od powyższej zasady i oparcia swojego rozstrzygnięcia w tym przedmiocie na § 2 lub 3 art. 520 k.p.c.

Obowiązkiem Sądu odwoławczego było również rozstrzygnięcie o poniesieniu kosztów wyłożonych za strony w toku postępowania przez Skarb Państwa. Na etapie postępowania międzyinstancyjnego, toczącego się jeszcze w Sądzie Rejonowym, do kosztów takich należy zaliczyć opłatę od apelacji wyłożoną za zwolnionych od jej ponoszenia uczestników postępowania w kwocie 200,00 zł. Stosując tu art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025) w związku z art. 520 § 1 k.p.c. i zważywszy, że wynika stąd, iż strony powinny ponosić koszty postępowania w równych częściach, uznać trzeba, że istnieje podstawa do orzeczenia o obowiązku uczestników postępowania do zwrotu w równych częściach połowy tej kwoty na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kutnie.

Na etapie postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy zarządził także wykonanie przez biegłego geodetę mapy do celów prawnych, która stanowić musiała integralną część orzeczenia korygującego rozstrzygnięcie Sądu I instancji, i - wobec treści art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025) – związane z tym wydatki w kwocie 1.942,44 zł poniósł Skarb Państwa. Opierając się na art. 83 ust. 2 w związku z odpowiednio stosowanym art. 113 tejże ustawy oraz z art. 520 § 1 k.p.c., orzec należy, że strony postępowania, które nie zostały zwolnione od kosztów w tym zakresie, winny zwrócić Skarbowi Państwa obciążającą ich część wyłożonej kwoty. Suma ta ulega więc podziałowi na cztery równe części po 485,61 zł ($1.942,44 \text{ zł} : 4 = 485,61 \text{ zł}$) i o ile M. M. (1) zwolniona jest od zwrotu przypadającej na nią części, to pozostałe strony mają obowiązek zapłaty tych sum na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi.

Ponadto Sąd przyznał reprezentującemu uczestniczkę postępowania pełnomocnikowi zwrot kosztów udzielonej i nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu wraz z należnym podatkiem od towarów i usług, ustalając wysokość tej należności w oparciu o § 19 pkt. 1 w związku z § 13 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 8 pkt. 2 oraz § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461) na kwotę 221,40 zł.