

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 22 lipca 2014r. Sąd Rejonowy postanowił:

1. dokonać rozgraniczenia nieruchomości położonej w J., gmina Ł., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), stanowiącej własność M. i K. małżonków M., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) z nieruchomością oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), stanowiącą własność A. i M. małżonków F., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) przez ustalenie, iż granica pomiędzy działkami przebiega linią prostą, wyznaczoną przez punkty 95-97-166, oznaczonej kolorem czerwonym na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego E. G. (1) dnia 01.02.2014r. i wpisanej do zasobów Starosty (...) Ośrodka (...) w Ł. dnia 07.03.2014r. za numerem P. (...).2014.224;

2. przenieść na dochody Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Łowiczu z konta zaliczek:

a) kwotę 1.000 złotych uiszczoną tytułem zaliczki na wydatki przez M. M. (2) dnia 20.06.2013r. poz. ks. zal. 299/13,

b) kwotę 1.500 złotych uiszczoną tytułem zaliczki na wydatki przez M. F. dnia 07.06.2013r. w kwocie 500 złotych poz. ks. zal. 281/13, dnia 05.07.2013r. w kwocie 500 złotych poz. ks. zal. 338/13, dnia 02.08.2013r. w kwocie 500 złotych poz. ks. zal.362/13;

3. pobrać od A. i M. małżonków F. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Łowiczu kwotę 3.189,32 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa;

4. zasądzić od A. i M. małżonków F. na rzecz M. i K. małżonków M. kwotę 286,34 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W sprawie Sąd I instancji ustalił, że wnioskodawcy M. i K. małżonkowie M. są właścicielami nieruchomości położonej w J., gmina Ł., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...)

Uczestnicy A. i M. małżonkowie F. są właścicielami nieruchomości położonej w J., gmina Ł., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Działka nr (...) i przyległa do niej działka nr (...) (nabyta umową przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 09 października 1989r. od rodziców wnioskodawcy F. i C. małżonków M.) wchodzi w skład tej samej nieruchomości i są łącznie zagospodarowane przez wnioskodawców - w części od strony drogi krajowej nr (...) znajduje się na nich siedlisko i sad a dalszej części w stronę drogi gminnej są pola uprawne. Działka nr (...) przed odnową ewidencji gruntów miała numer 218 a jej pierwotnymi właścicielami byli W. i M. małżonkowie M. na podstawie aktu własności ziemi ON 451-646/74 z dnia 14.02.1974r. oraz postanowienia wójta Gminy Ł. z dnia 24.06.1991r. o zmianie numeru działki, którzy następnie umową z dnia 25 listopada 1986r. przekazali notarialnie gospodarstwo rolne wraz z działką (...) (obecnie 146) synowi M. M. (4).

M. M. (5) sprzedał wnioskodawcom M. i K. małż. M. działkę nr (...), która przylegała do ich działki siedliskowej umową z dnia 10 września 1991r.

Działka nr (...) i przyległa do niej działka nr (...) wchodzi w skład tej samej nieruchomości i są łącznie użytkowane przez uczestników małżonków F.. Działka nr (...) przed odnową ewidencji gruntów miała numer 217 a jej pierwotnym właścicielem była J. K. na podstawie aktu własności ziemi ON 451-728/74 z dnia 21.08.1974r. oraz postanowienia wójta Gminy Ł. z dnia 24.06.1991r. o zmianie numeru działki.. W dacie 04 listopada 1971r., na który wydano akt walności ziemi J. K. pozostawała w związku małżeńskim z F. K. a objęta aktem własności ziemi nieruchomość jako nabyta z mocy samego prawa stanowiła ich majątek wspólny. Umową z dnia 27 czerwca 2002r. J. K. i spadkobiercy

F. K. sprzedali m.i. działkę (...) A. i J. małżonkom D.. Umową z dnia 01 października 2003r. A. i J. małżonkowie D. darowali córce i zięciowi A. i M. małż. F. do ich majątku wspólnego działkę nr (...) o obszarze 0,2400 ha.

Granicę użytkowania pomiędzy działką uczestników nr (...) a działką (...) w dacie jej nabycia przez wnioskodawców wyznaczała trawiasta miedza o szerokości około 30 cm zaczynająca się w odległości około jednego metra za mostkiem przez rów przy drodze krajowej nr (...) w kierunku Ł. i biegnąca w odległości około półtora metra od przęsła słupa energetycznego. Działka nr (...) jest niezabudowana i przez dwa lata po zakupie do 1993r. była uprawiana przez wnioskodawców a później od strony drogi przez wieś została obsadzona drzewami owocowymi i porośla trawą. W następnych latach dochodziło do przesuwania granicy użytkowania pomiędzy działkami (...) w wyniku podorywania miedzy przez dzierżawcę działki (...) T. J.. Wnioskodawca bezskutecznie interweniował u dzierżawcy, ale nie podjął żadnych kroków prawnych. W 2005r. wnioskodawcy ogrodzili działkę (...) od strony drogi krajowej nr (...) siatką na metalowych słupkach bez podmurówki, którą dostawili do wybudowanego w tym czasie ogrodzenia działki uczestników. W 2009r. M. M. (2) odorał wzdłuż granicy z działką (...) w części od końca ogrodzenia siedliska uczestników do drogi gminnej pas o szerokości 1,5 metra

Działka uczestników nr (...) do 2003r. była w całości uprawiana, przy czym w latach dziewięćdziesiątych dzierżawił ją od J. K. T. J.. Po nabyciu działki w 2002r. uprawiał ją ojciec uczestniczki J. D. a po darowaniu przez niego działki córce i zięciowi w 2003r. uczestnicy rozpoczęli na części tej działki i przylegającej do niej działki nr (...) (darowanej im przez rodziców uczestniczki) budowę budynku mieszkalnego, którego posadowienie wytyczył geodeta S. F.. W tym czasie granica użytkowania pomiędzy działkami (...) biegła trawiastą miedzą o szerokości około 30 metrów, która zaczynała się od drogi krajowej nr (...) w połowie szerokości mostka przez rów i biegła dalej przez zewnętrzne przęsło słupa energetycznego w kierunku drogi gminnej. W 2005r część działek nr (...) od drogi krajowej nr (...) została ogrodzona ogrodzeniem murowanym z metalowymi przęsłami a od strony działki (...) ogrodzeniem z elementów betonowych. Wnioskodawcy jako właściciele sąsiedniej działki (...) nie sprzeciwiali się pomiarom geodety ani usytuowaniu betonowego płotu.

Przy przenoszeniu własności działek nr (...) na kolejnych nabywców nie były wznawiane i okazywane na gruncie granice poszczególnych nieruchomości.

Dla potrzeb uwłaszczenia m.i. działek (...) nie wykonano odrębnego ustalenia i pomiaru stanu posiadania na dzień 04 listopada 1971r. a akty własności ziemi wydano poprzednikom prawnym stron na stan przyjęty w ewidencji gruntów wsi J., założonej w latach 1962-1963. Ewidencja gruntów wsi J. została założona na podstawie tzw. fotomapy (ucztyelnionego zdjęcia lotniczego w skali 1:5000) oraz zarysu pomiarowego, na którym pomierzono wzajemne szerokości działek według stanu posiadania z 1962r., dla rozpatrywanych działek pomiary wykonano w dwóch płaszczyznach, tj. wzdłuż drogi krajowej nr (...) oraz wzdłuż drogi gminnej. W 1997r. dla potrzeb budowy sieci wodociągowej opracowano analogową mapę zasadniczą prowadzoną na arkuszach z folii, na których sytuacja była nanoszona ręcznie. Arkusz mapy analogowej obejmował obszar działek (...) przy drodze krajowej na szerokości około 30 m od krawędzi drogi i miał numer 113.132.084. Dla potrzeb zakładanych analogowych map zasadniczych w pasie ich opracowania jako granice geodeta przyjmował istniejący w dacie wykonania pomiarów, tj. w latach dziewięćdziesiątych stan posiadania wyznaczony przez ogrodzenia, miedze, bruzdy, itp. oraz jednostkowe opracowania prawne, jeśli takie były wcześniej opracowane (np. mapy podziału działek) – odrębnego ustalenia i analizy granic w odniesieniu do danych z ewidencji gruntu dla potrzeb opracowania mapy analogowej nie prowadzono. Granica pomiędzy obecnymi działkami (...) przyjętymi w procesie zakładania ewidencji gruntów, na który to stan wydano akty własności ziemi ON 451-646/74 i ON 451-728/74 przebiega wzdłuż linii 95-97-166 i jest granicą według stanu prawnego.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dowody z dokumentów urzędowych, opinię biegłego sądowego z zakresu geodezji E. G. (1), oględziny nieruchomości oraz częściowo w oparciu o zeznania wskazanych wyżej świadków i zeznania stron.

Dowody z dokumentów: akta i odpisy ksiąg wieczystych, opisy i mapy nie zostały zakwestionowane przez strony i nie wzbudziły wątpliwości sądu co do swej mocy dowodowej.

W zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, to jest sposobu zagospodarowania przez strony i ich prawnych poprzedników rozgraniczanych nieruchomości w obszarze przygranicznym, przyczyn, czasu trwania i przebiegu sporu o granicę sąd dał wiarę zeznaniom stron za wyjątkiem twierdzeń wnioskodawców, że do konfliktów na tle przebiegu granicy dochodziło już wcześniej zanim w 2009r. wnioskodawca zaorał część gruntów użytkowanych przez uczestników. Nie ma żadnych innych dowodów na istnienie wcześniejszych konfliktów, nie toczyły się żadne spory sądowe czy administracyjne, nie było interwencji policji na tle posiadania przygranicznych gruntów. Wnioskodawca wprawdzie uważał się do członków swojej rodziny na naruszanie granicy przez dzierżawcę T. J. czy na wejście uczestników z płotem w działkę (...), ale nie podejmował w tej kwestii żadnych kroków prawnych. Co więcej w wyjaśnieniach informacyjnych przyznał, że zarówno wtedy, gdy geodeci na zlecenie uczestników mierzyli działki stron przed rozpoczęciem budowy jak i wtedy, gdy uczestnicy stawiali płot wokół nowo wybudowanego domu akceptował te działania, bo uważał uczestników oraz geodetów za ludzi wykształconych, którzy wiedzą co robią. Dopiero w 2009r. zobaczył w starostwie, że granice są nie tak, jak powinny być i tym się zainteresował.

Oceniając osobowe źródła dowodowe Sąd I instancji nie dał wiary zeznaniom świadka W. K. (1), że w akcie notarialnym umowy sprzedaży J. D. działki (...) był zapis, że dojazd do działki jest przez mostek, który był wspólny z właścicielami sąsiedniej działki (...). Przeczy temu treść umowy sprzedaży z dnia 27.06.2002r., w której w ostatni zdaniu §1 zapisano jedynie, że nieruchomość ma dostęp do drogi, co w języku prawniczym oznacza, że nieruchomość jest usytuowana w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej – w tym wypadku drogi krajowej nr (...) oraz biegnącej w przeciwnym końcu działki drogi gminnej.

Sąd Rejonowy zaniechał szczegółowej analizy zeznań świadków i stron dotyczących zmian usytuowania granicy użytkowania względem mostka i słupa energetycznego w okresie od 1991 do 2005r., gdyż dotyczą one zakresu posiadania w czasie znacząco krótszym od trzydziestoletniego okresu wymaganego zgodnie z art. 172 k.c., który mógłby doprowadzić do zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu przez posiadacza w złej wierze a tym samym wpłynąć na zakres prawa własności stron. W ocenie sądu najbardziej miarodajny jest stan faktycznego posiadania odwzorowany na mapie analogowej z 1997r., wykreślonej przez geodetów na podstawie pomiarów stanu posiadania na gruncie dokonywanych w latach dziewięćdziesiątych. Pomiarów w terenie dokonywali bowiem profesjonaliści, osoby postronne, niezainteresowane ich wynikiem. Odczyt mapy analogowej wskazuje, że około 1997r. granica użytkowania przebiegała mniej więcej pośrodku wskazań podanych przez świadków jednej i drugiej strony.

Sąd poddał szczegółowej analizie pisemną oraz ustną uzupełniającą opinię biegłego sądowego geodety E. G. (1), która została wykorzystana dla ustalenia stanu prawnego i zmian w stanie posiadania rozgraniczanych nieruchomości w okresie od nabycia działek nr (...) z mocy prawa w drodze uwłaszczenia przez poprzedników prawnych stron, rzutującym na ocenę charakteru tego posiadania pod kątem wpływu tychże zmian na stan prawny rozgraniczanych nieruchomości i wyboru kryterium rozgraniczenia z art. 153 k.c. Biegły potwierdził w swoich opiniach, że dostępny archiwalny materiał geodezyjny pozwala na ustalenie granicy pomiędzy działkami nr (...) według kryterium stanu prawnego. Opinie biegłego są obszernie, wyczerpujące merytorycznie, zrozumiałe, wewnętrznie spójne, wzajemnie zgodne i logiczne. W całości zostały przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia. Biegły E. G. (1) przy opracowywaniu opinii wykonał w terenie obszerny pomiar kontrolny dla całego odcinka spornej granicy oraz stanu posiadania dla granic sąsiednich. Przeprowadził szczegółową analizę pomiarów szerokości działek na zarysie pomiarowym. W ustnej opinii uzupełniającej biegły w sposób klarowny i zrozumiały wyjaśnił przyczyny rozbieżności pomiędzy mapą analogową wydaną uczestnikom jako podstawa dokumentacji projektowej budynku mieszkalnego w 2003r. a mapą numeryczną stosowaną obecnie i wskazał, że przy sporządzaniu mapy numerycznej w zeskanowaną mapę analogową wczytuje się obraz mapy ewidencyjnej gruntów opracowanej do założenia ewidencji gruntów w latach sześćdziesiątych oraz wykorzystuje się wymiary działek z zarysu pomiarowego sporządzone przy zakładaniu ewidencji gruntów. Jednocześnie biegły przekonująco wyjaśnił, że rozbieżność pomiędzy stanem ewidencyjnym granic a danymi zobrazowanymi na mapie analogowej dla celów projektowych wynikała z faktu, że mapa ewidencyjna była sporządzona

na stan posiadania z daty wydania aktów własności ziemi a mapa analogowa obrazowała stan z posiadania z daty wykonania pomiarów do jej założenia, tj. z lat dziewięćdziesiątych a nie uwzględniała danych ewidencyjnych, gdyż dopiero od 3-4 lat przy wydawaniu map do celów projektowych kontroluje się, czy sporządzający ją geodeta przeanalizował zgodność wykazanej na mapie granicy z materiałami archiwalnymi. Biegły stanowczo stwierdził, że w przypadku, gdy własność wynika ze stanu posiadania przekształcenie mapy analogowej w mapę numeryczną nie ma znaczenia dla ustalenia przebiegu granicy.

Nadto margines błędu przyjęty przez biegłego E. G., dla ustalenia położenia granicy według stanu z ewidencji gruntów nie wykracza poza dokładność wymaganą przez standardy techniczne i normy ustawowe. Uzasadnienie opinii jest uszczegółowione w stopniu umożliwiającym sądowi ocenę poprawności przeprowadzonej przez biegłego analizy dostępnych archiwalnych materiałów geodezyjnych oraz wywiedzionych w opinii wniosków w świetle reguł logicznego rozumowania. W ocenie sądu opinia ta jest w pełni przydatna dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż biegły wykazał w niej szczegółowo przyczyny ustalenia stanu prawnego granicy gruntów stron według ewidencji gruntów, która była podstawą wydania aktu własności ziemi na nieruchomości wnioskodawcy.

Nie znajdują oparcia w pozostałym materiale dowodowym wyjaśnienia uczestniczki A. F., że z dokumentacji projektowej przyłącza energetycznego do budynku mieszkalnego uczestników wynikało, że słup energetyczny stoi jednym przęsłem w granicy. W nadesłanej przez (...) Oddział (...) dokumentacji projektowej znajdują się mapy (k. 216, 217), na których punkt oznaczający przęsło słupa aowego znajduje się nie na wykreślonej linii wskazującej przebieg granicy pomiędzy działkami (...), ale obok tej linii co przy uwzględnieniu skali mapy 1:1000 (1 milimetr na mapie odpowiada 1 metrowi w terenie) daje co najmniej 1 metr rzeczywistej odległości przęsła słupa od granicy w terenie. Geodezyjnej inwentaryzacji przyłącza energetycznego (k. 218, 219) nie potwierdza, że przewód energetyczny ze słupa do przyłącza został poprowadzony w między wyznaczającej granice użytkowania, bo na mapie sytuacyjno-wysokościowej (k. 218) został wykreślony w granicach działki (...) a szkic szczegółowy (k. 219) przedstawia przebiegu granic.

Potwierdza to prawdziwość twierdzeń wnioskodawców, że w połowie lat dziewięćdziesiątych, gdy robione były pomiary w terenie dla potrzeb sporządzenia mapy analogowej granica użytkowania działki (...) przebiegała w odległości co najmniej jednego metra od przęsła słupa i była zbliżona do granicy ewidencyjnej, która jest granica według stanu prawnego do przesunięcia granicy do stanu, w jakim działkę (...) nabyli uczestnicy dochodziło stopniowo na skutek przesuwania granic użytkowania przez dzierżawcę działki.

Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom obu stron w pozostałej części dotyczącej sposobu zagospodarowania przez strony i ich prawnych poprzedników rozgraniczanych nieruchomości w obszarze przygranicznym w ostatnich kilkudziesięciu latach. Zeznania te, w zestawieniu z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, pozwoliły na ocenę sposobu i zakresu realizacji uprawnień właścicielskich, stosunkowo krótkiego okresu istnienia stanu niepewności co do przebiegu granicy oraz potwierdziły, że przypadki naruszeń stanu posiadania w przygranicznym obszarze rozgraniczanych działek nie mogły doprowadzić do zmodyfikowania poprzez zasiedzenie własności przygranicznych pasów gruntu z uwagi na niespełnienie przesłanek z art. 172 k.c.

Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z dyspozycją art. 153 k.c. ustalenie granic gruntów, które stały się sporne następuje według wskazanych w powołanym przepisie kryteriów - stanu prawnego, ostatniego spokojnego stanu posiadania, z uwzględnieniem wszelkich okoliczności - przy czym kryteria te zostały powołane w pewnej hierarchii, która musi być zachowana. Pierwszym kryterium jest stan prawny, a jeżeli tego stanu nie można stwierdzić drugim jest ostatni spokojny stan posiadania, a gdy również takiego stanu nie można stwierdzić a nie doszło do ugody trzecim kryterium rozgraniczenia są wszelkie okoliczności. Organ rozgraniczający ma obowiązek stosować kryteria w kolejności przewidzianej w ustawie. Sąd Najwyższy wielokrotnie w swoich orzeczeniach podkreślał, że ustalenie granic następuje w pierwszej kolejności według stanu prawnego (por. orzeczenie SN z 10.07.1980r., III CRN 103/80 niepubl., z 20.08.1973r., III CRN 186/73 niepubl.).

Rozgraniczenie o dokonanie rozgraniczenia w istocie sprowadza się do ustalenia dokąd sięga prawo własności każdego z właścicieli sąsiadujących ze sobą nieruchomości gruntowych. W przypadku nieruchomości stron stan prawny rozgraniczanych działek jest uregulowany od 1971r. na skutek wydania aktów własności ziemi a następnie zawarcia umów notarialnych sprzedaży i darowizny. Jak wskazał w opinii biegły geodeta E. G. (1) w sytuacji, gdy przed wydaniem aktów własności ziemi nie wykonano formalnego ustalenia granic objętych nimi działek, poprzednicy prawni stron stali się właścicielami nabywanych gruntów w granicach ewidencyjnych, ustalonych na stan posiadania z daty założenia ewidencji gruntów (rok 1962-1963). W takich granicach własność działek (...) była przekazana w drodze umów sprzedaży i darowizny kolejnym właścicielom a ostatecznie stronom.

Ustalona na etapie postępowania administracyjnego granica według dokumentów z ewidencji gruntów odbiega od granicy wskazanej przez biegłego E. G. (1). Sąd przyjął za podstawę rozstrzygnięcia opinię biegłego sądowego i wskazaną przez niego granicą według stanu prawnego. Opinia ta jest bardziej szczegółowa i wnikliwa niż opinia techniczna z postępowania administracyjnego. Przede wszystkim biegły sądowy dla potrzeb analizy porównawczej wykonał pomiar aktualnego użytkowania w dwóch płaszczyznach – wzdłuż drogi krajowej i wzdłuż drogi gminnej – na wysokości 49 działek sąsiednich działek. Ustalona w ten sposób obecna szerokości należącej do uczestników działki nr (...) jest większa od szerokości wykazanej w zarysie pomiarowym z lat sześćdziesiątych, co przy dokładności +/- 30 cm odpowiada różnicy w przebiegu granicy wskazanej przez biegłego na załączonych do opinii mapach sytuacyjnych jako granica prawna – kolor czerwony oraz wskazanej przez uczestników – kolor niebieski (1,36 metra różnicy przy drodze krajowej – punkty 95-82 i 1,80 metra różnicy przy drodze gminnej – punkty 166-302). Pomimo deklarowanych w punkcie 11 ustaleń i wniosków opinii utrudnień dla analizy porównawczej, wynikających ze znacznego, bo ponad 50 lat upływu czasu, wywiedzione przez biegłego w punkcie 12 opinii ustalenia czynią wywody opinii racjonalnymi i przekonującymi i uzasadniają przyjęcie do rozgraniczenia wskazanej przez biegłego sądowego granicy według stanu prawnego.

W ocenie Sądu I instancji wynikający z tytułów własności działek nr (...) stan prawny nie jest możliwy do zmodyfikowania poprzez stwierdzenie zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu w zakresie wskazanym przez uczestników F., odpowiadającym granicom obecnego użytkowania. Do początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku zarówno działka (...) jak i działka (...) były gruntami uprawnymi a granica użytkowania nie była w sposób trwały uwidoczniła na gruncie. Przebieg między wyznaczającą granicę użytkowania był zmienny, na co wskazują zeznania świadków oraz samych stron, które umiejscawiają między w różnej odległości od znajdującego się w jej sąsiedztwie słupa energetycznego oraz względem przepustu przez rów biegnący wzdłuż drogi krajowej. Na wysokości siedlisk stron granica użytkowania została względnie ustabilizowana od 1992 – 1993r., gdy wnioskodawca zaprzestał uprawy i grunt porósł trawą. Ten stan posiadania odzwierciedla opracowana w 1997r. mapa analogowa omówiona powyżej.

Konflikt pomiędzy stronami odnośnie przebiegu granicy uzewnętrznił się dopiero w 2009r. po zaoraniu przez wnioskodawcę pasa gruntu poza siedliskami do drogi gminnej, użytkowanego dotychczas przez uczestników. W dalszej części działek, poza obszarem siedlisk, gdzie nie ma granic posiadania wyraźnie utrwalonych na gruncie naniesieniami lub innymi widocznymi trwałymi znakami (słup, mostek, itp.) również nie dało się ustalić na tyle długo trwających odstępstw granicy rzeczywistego posiadania od granicy prawnej, które mogłyby doprowadzić do modyfikacji przebiegu granicy prawnej według danych z ewidencji gruntów.

Przeanalizowana przez geodetę w postępowaniu administracyjnym i biegłego sądowego w toku niniejszego postępowania archiwalna dokumentacja geodezyjna pozwala na stwierdzenie stanu, który daje podstawę do rozgraniczenia według pierwszego kryterium z art. 153 k.c.

Przyjęta przez sąd dla potrzeb niniejszego rozgraniczenia granica wyznaczona w opinii biegłego sądowego E. G. (1) przez punkty 95-97-166 i odwzorowana kolorem czerwonym na mapie załączonej do opinii jest granicą według stanu prawnego, gdyż odzwierciedla stan posiadania na gruncie z okresu zakładania ewidencji gruntów wsi J. w połowie lat sześćdziesiątych ubiegłego wieku, który został przyjęty dla określenia granic własności nieruchomości objętych aktami własności ziemi, stanowiących podstawę nabycia pierwotnego w drodze uwłaszczenia. W tych granicach zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet* przenoszona była później własność rozgraniczanych

działek na kolejnych nabywców, w tym na strony. Taki przebieg granicy nie uwzględnia zmian zakresu użytkowania dokonanych w ciągu ostatnich dziesięciu lat, od momentu nabycia działki nr (...) przez uczestników, utrwalonych wybudowanym przez nich ogrodzeniem bowiem zmiany te trwają zbyt krótko, aby poprzez zasiedzenie doprowadziły do modyfikacji zakresu prawa własności stron a tym samym zmiany granicy prawnej pomiędzy rozgraniczonymi działkami.

Ponadto Sąd I instancji uzasadnił rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

Apelację od powyższego postanowienia złożył M. F. , który zaskarżył je w całości. Skarżonemu postanowieniu zarzucił błędne przyjęcie, że granica działek ma powinna przebiegać według granicy wyznaczone przez biegłego geodety.

Uczestnik wnosił uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Ponadto wnosił o obciążenie wnioskodawców za obie instancje.

Zarzuty apelacyjne uczestnika zawarte w apelacji zostały profesjonalnie sformułowane w piśmie procesowym pełnomocnika uczestnika ustanowionym na etapie postępowania instancyjnego. Uczestnik zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 153 k.c. w zw. z art. 1 ust.1 ustawy z dnia 26 października o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 27 poz 250) poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, iż stanem prawnym nieruchomości determinującym jej granice jest stan ujawniony w ewidencji gruntów sporządzonej w latach 1962-1963, podczas gdy zgodnie z ustawą o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych miarodajny dla ustalenia zakresu prawa własności i przebiegu granic jest stan posiadania rolnika istniejący w dniu 4 listopada 1971r. , która to okoliczność nie została ustalona, a w szczególności nie może wynikać z opinii biegłego i danych zawartych w ewidencji gruntów;

- naruszenia art. 233 §1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niepełną ocenę materiału dowodowego i pominięcie z nieznanymi przyczyn zeznań świadka W. K. (2) w zakresie jego zeznań co do przebiegu granicy w latach 70-tych;

- naruszenia art. 233 §1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę opinii biegłego geodety E. G. (1) i przyjęcie w ślad za biegłym, że o przebiegu granicy nieruchomości świadczy różnica w szerokości działki nr (...) wynikająca z porównania zarysu pomiarowego z lat 60-tych z istniejącym stanem na nieruchomości, mimo, że biegły sam przyznał , że taka analiza porównawcza jest bardzo trudna i uniemożliwia wyciągnięcie jednoznacznych wniosków.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja uczestnika jest zasadna i skutkuje uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Zarzuty apelacyjne podlegają uwzględnieniu. Trafny jest zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. jak i zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 153 k.c.

Sąd I instancji dokonał rozgraniczenia pomiędzy działką nr (...) stanowiącą współwłasność wnioskodawców a działką nr (...) stanowiącą współwłasności uczestników w oparciu o stan prawny nieruchomości, przy czym praktycznie w całości swoje ustalenia co do stanu prawnego nieruchomości oparł na opinii biegłego geodety E. G. (1). Umknęło uwadze Sądu I instancji, że biegły w swej opinii nie ustalił przebiegu granic pomiędzy nieruchomościami w oparciu o stan prawny nieruchomości tylko ustalił stan granic pomiędzy nieruchomościami wynikający z zapisów ewidencyjnych ustalonych na stan z daty założenia ewidencji gruntów (rok 1962-1963). Biegły wprost w opinii stwierdził, że przed wydaniem aktów własności ziemi nie wykonano formalnego ustalenia granic objętych nimi działek, poprzednicy prawni stron stali się właścicielami nabywanych gruntów w granicach ewidencyjnych ustalonych na stan posiadania z daty założenia ewidencji gruntów 1962-1963. Według biegłego linia oznaczona kolorem czerwonym na sporządzonej przez niego mapie odpowiadająca granicy ewidencyjnej według stanu założenia ewidencji gruntów na którą zostały

wydane akty własności ziemi odpowiada stanowi prawnemu wynikającemu z tych aktów i można je uznać za granicę prawną. Sąd Rejonowy zaakceptował pogląd zaprezentowany przez biegłego i ustalił granicę według linii czerwonej uwidocznionej na mapie sporządzonej przez biegłego, która odzwierciedla tak naprawdę przebieg granicy ewidencyjnej.

Sąd I instancji nie poczynił żadnych ustaleń na okoliczność, jaki był przebieg granicy na datę nabycia nieruchomości przez poprzedników prawnych stron na mocy ustawy uwłaszczeniowej. Nie badał przebiegu granic na datę 4 listopada 1971r. a jak wynika z załączonych dokumentów co do obu działek zostały wydane akty własności ziemi. Sąd Okręgowy wypełnił podziela pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego Izba Cywilna z dnia 15 kwietnia 2011, III CSK 256/10 zgodnie z którym „błędny jest pogląd, że skoro nabycie prawa własności nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250) nastąpiło w granicach ewidencji gruntów, to granice te stanowią prawne granice nieruchomości.

Nie ulega wątpliwości w doktrynie, tak jak w judykaturze, że nabycie własności na podstawie ustawy z 26.10.1971 r. miało charakter „automatyczny” (ex lege) oraz że akty nadania ziemi były wyłącznie deklaratywne. W konsekwencji dochodziło do nabycia nieruchomości w takiej wielkości, w jakiej była posiadana na dzień wejścia w życie ustawy (czyli na 4.11.1971 r.). Oznacza to, że gdy rozgraniczenie ma nastąpić według stanu prawnego, to sąd nie jest związany w tym zakresie deklaracyjną treścią aktu własności ziemi”.

Należy podnieść, że skoro nabycie prawa własności na podstawie art. 1 ust 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250) następowało w granicach faktycznego stanu władania, to nie mogą być miarodajne dane zapisane w ewidencji gruntów pochodzące z sprzed dziesięciu lat. Sam biegły E. G. (1) podał, że na dzień 4 listopada 1971r. nie konfrontowano danych zawartych w ewidencji gruntów z istniejącym stanem na gruncie.

Należy podnieść, że w świetle art. 153 KC, sąd obowiązany jest dokonać rozgraniczenia przede wszystkim według stanu prawnego, to jest według stanu własności. Kryterium to ma charakter pierwszoplanowy, a zatem dopóki możliwe jest ustalenie stanu prawnego, ów stan powinien być w postępowaniu rozgraniczeniowym decydujący. Obowiązek dokonywania rozgraniczenia z uwzględnieniem kryterium stanu prawnego dotyczy jedynie tych przypadków, w których zebrany w sprawie materiał pozwala na ustalenie tego stanu (por. post. SN z 21.1.1997 r., I CKU 12/97, Prok. i Pr. 1997, Nr 5, s. 29). Komentowany przepis wymaga przy tym należytego wyjaśnienia tytułów własności w aspekcie faktycznym i prawnym (por. post. SN z 13.6.2002 r., V CKN 1620/00, L.). Co istotne, sąd nie może kierować się jedynie danymi wynikającymi z ewidencji gruntów, ponieważ stan wynikający z tej ewidencji nie zawsze pokrywa się ze stanem prawnym w rozumieniu art. 153 KC (por. post. SN z 21.5.1998 r., III CKN 475/97, L.).

Sąd Okręgowy podziela również pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 19.08.2009r. III CZP 51/09 zgodnie z którym samoistny posiadacz nabywał własność nieruchomości na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250) w takich granicach, w jakich faktycznie wykonywał swe władztwo w stosunku do posiadanej nieruchomości w dniu wejścia ustawy uwłaszczeniowej w życie, nawet jeżeli stan jej posiadania nie był zgodny z obszarem i konfiguracją działek wynikających z ewidencji gruntów.

Mając na względzie powyższe rozważania należy uznać, że sporządzona przez biegłego geodetę opinia była całkowicie nieprzydatna, bowiem sporządzony przez niego projekt przebiegu granicy według kryterium stanu prawnego nie odzwierciedlał tego stanu nieruchomości, tylko odzwierciedlał stan granic wynikający z ewidencji gruntów. Ponadto biegły w swej opinii, nie odnosił się do żadnych punktów geodezyjnych, punktów osnowy geodezyjnej. Podał jedynie że dokonał na potrzeby opinii pomiarów aktualnego użytkowania 34 działek i zbadał przebieg 49 granic, jednakże nie przedstawił wyników wpływających z tych pomiarów. Ponadto nie dokonał w opinii analizy przebiegu granic działek sąsiadujących z działkami co do których powstał spór graniczny. Na mapie nie zostały samodzielnie przedstawione działki (...) tylko zostały nakreślone łącznie z działkami sąsiadującymi, a mianowicie przedstawiono działkę (...) +146 i działkę (...) +144 co powoduje niemożność ustalenia na mapie wymiarów działek (...), nie została też zbadana

powierzchnia obu tych działek ani też powierzchnia działek sąsiadujących z tymi działkami. Wszystko to uniemożliwiło dokonanie prawidłowej analizy przez Sąd Rejonowy przedmiotowej opinii i czyni to tę opinię w całości nieprzydatną.

W związku z tym, że Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na wadliwej opinii biegłego sam zaś nie poczynił żadnych ustaleń dotyczących przebiegu granicy w oparciu o kryterium stanu prawnego nieruchomości Sąd Okręgowy uznał, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy. Nierozpoznanie istoty sprawy ma miejsce wówczas, gdy sąd I instancji nie orzekł merytorycznie o żądaniu strony, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania. Należy więc uznać, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, bowiem nie zbadał materialnej podstawy żądania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd dokona analizy tytułów prawnych stron do nieruchomości, zarówno aktów własności ziemi jak i późniejszych aktów notarialnych na podstawie których strony stały się współwłaścicielami nieruchomości. Zbada jaki był stan faktycznego posiadania przedmiotowych nieruchomości na dzień 4 listopada 1971r. oraz w jakich granicach strony nabyły przedmiotowe nieruchomości w czasie późniejszych czynności. Sąd Rejonowy przy rozpoznawaniu ponownym sprawy będzie miał na względzie, że środki dowodowe, które mogą stanowić podstawę tych ustaleń muszą być na tyle miarodajne, że pozwalają odtworzyć prawną granicę ze wszystkimi szczegółami. Rozważy też czy jest możliwe rozgraniczenie nieruchomości w oparciu o kryterium stanu prawnego, czy też należy zastosować kolejne kryteria przewidziane w art. 153 k.c.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 §4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok Sądu I instancji i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Łowiczu do ponownego rozpoznania. Na podstawie zaś art. 108 §2 k.p.c. Sąd Okręgowy pozostawił Sądowi I instancji rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.