

Sygn. akt II Ca 908/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2018 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra (sprawozdawca)

Sędzia Sądu Okręgowego Joanna Misztal-Konecka

Protokolant Starszy sekretarz sądowy Katarzyna Gustaw

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2018 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z wniosku T. G.

z udziałem H. K. i W. K. (1)

o rozgraniczenie nieruchomości gruntowych

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego

Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 22 maja 2017 roku, w sprawie II Ns 1208/13

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od T. G. na rzecz H. K. i

W. K. (1) kwoty po 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem  
zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 908/17

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 22 maja 2017 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie postanowił:

I. dokonać rozgraniczenia nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), stanowiącej działki numer (...), dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą numer (...), stanowiącej własność T. G., oraz nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), stanowiącej działkę numer (...), dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą numer (...), stanowiącej własność W. K. (1) i H. K., w ten sposób, że ustalić, iż granica pomiędzy tymi nieruchomościami przebiega według wariantu IV, oznaczonego na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. C., zaewidencjonowanej w dniu 13 lutego 2017 roku w Państwowym Zasobie Geodezyjno-Kartograficznym za numerem P. (...)(...);

II. nakazać ściągnąć od T. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie kwotę 5207,19 zł tytułem połowy nieuiszczonych wydatków;

III. nakazać ściągnąć od W. K. (1) i H. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie kwotę 5207,19 zł tytułem połowy nieuiszczonych wydatków;

IV. stwierdzić, że każdy z uczestników ponosi w pozostałym zakresie koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (k. 462-462v).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że w 1938 roku ojciec W. K. (2) i W. K. (1) nabył dla małoletnich wówczas dzieci nieruchomości o powierzchni 20 ha. W latach pięćdziesiątych W. K. (1) został skazany w procesie karnym na karę 15 lat pozbawienia wolności i konfiskatę mienia. Wtedy doszło do zniesienia współwłasności wskazanej nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił, że po przeniesieniu z księgi wieczystej K. T. nr (...) na podstawie wniosku z dnia 23 lipca 1951 roku wpisano do księgi wieczystej numer (...) działkę numer (...) – gospodarstwo rolne o powierzchni 20 ha, położone w T., gmina W.. Następnie na podstawie wniosku z dnia 8 sierpnia 1958 roku odłączono po podziale i przeniesiono do księgi wieczystej numer (...) działkę numer (...), o powierzchni 10 ha, pozostałą część wpisano pod numerem(...). Podziału dokonano postanowieniem Sądu Powiatowego w L. nr (...) z dnia 7 grudnia 1956 roku, graficznie na podstawie planu inż. geodety F. S. z dnia 23 marca 1955 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że z pozostałych 10 ha nieruchomości W. K. (2) dokonywała sprzedaży udziałów w nieruchomości, zachowując formę aktu notarialnego. W. K. (2) darowała na podstawie umowy ustnej swojemu bratu W. K. (1) część opisanego powyżej gospodarstwa rolnego, wytyczoną w toku postępowania uwłaszczeniowego jako działka nr (...), o powierzchni 0,99980 ha. Na rzecz W. K. (1) i H. K. wydany został akt własności ziemi nr (...) z dnia 7 maja 1977 roku. W. K. (2) pozostawiła sobie ostatecznie 11/20 części pozostałej nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił, że „przedmiotową nieruchomość” stanowiła na gruncie działka numer (...), o powierzchni 2,9586 ha, położona w L. Z., (...) Ark(...), co do której został wydany akt własności ziemi nr G. (...) z dnia 10 października 1977 roku na rzecz W. K. (2).

Sąd Rejonowy ustalił, że pozostali ujawnieni w księdze wieczystej współwłaściciele założyli księgi wieczyste na zajmowane, fizycznie wydzielone działki, w oparciu o wydane im akty własności ziemi:

- a) D. S. na działkę numer (...), w oparciu o akt własności ziemi nr (...) – księga wieczysta numer (...);
- b) U. G. na działkę nr (...), w oparciu o akt własności ziemi nr (...) – księga wieczysta numer (...);
- c) K. K. (1) i A. K. na działki nr (...), w oparciu o akt własności ziemi nr (...)– księga wieczysta numer (...);
- d) M. F. i S. F. na działkę nr (...), w oparciu o akt własności ziemi nr (...)– księga wieczysta numer (...);
- e) A. F. i S. F. na działkę nr (...), w oparciu o akt własności ziemi nr (...) – księga wieczysta numer (...).

Żaden ze współwłaścicieli nie złożył równocześnie wniosku o odłączenie z dotychczasowej księgi wieczystej nieruchomości objętych aktami własności ziemi.

Sąd Rejonowy ustalił, że W. K. (2) dokonywała również obrotu fizycznie wydzielonymi działkami bez zachowania formy aktu notarialnego, na przykład na rzecz S. D. (1).

Sąd Rejonowy ustalił, że T. G. stała się współwłaścicielem nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej na podstawie umowy darowizny udziału 11/20 części, zawartej z W. K. (2) w dniu 24 października 1992 roku. W dacie zawarcia umowy darowizny nieruchomość oznaczona jako działka numer (...) była zabudowana domem murowanym trzyczobowym i budynkiem gospodarczym murowanym. Współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości ujawnionymi w księdze wieczystej byli: D. S. w 1/20 części, U. G. w 1/20 części, K. K. (2) w 3/40 części, A. K. w 3/40 części, S. F. w 1/20 części, M. F. w 1/20 części, S. i A. małżonkowie F. na zasadzie wspólności ustawowej w 1/10 części, T. G. do 11/20 części.

Sąd Rejonowy ustalił, że postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2013 roku, wydanym w sprawie I Ns 143/13, Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie zniósł współwłasność nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr (...) o powierzchni 2,9805 ha, (...) o powierzchni 0,1780 ha, (...) o powierzchni 0,1917 ha, położonej w L. przy ul. (...) i przyznał je na własność T. G. bez spłat i dopłat na rzecz pozostałych uczestników.

Sąd Rejonowy ustalił, że do 1971 roku obie sporne działki były uprawiane i znajdowały się z samoistnym posiadaniu W. K. (2). W latach 1971-1976 na terenie wskazanej nieruchomości oraz na części nieruchomości wnioskodawczyni trwały prace związane z wykonaniem otworu poszukiwawczo-rozpoznawczego za ropą naftową i gazem ziemnym o nazwie Ś (...). Znajdował się tam szyb wydobywczy posadowiony przez Przedsiębiorstwo (...) z W., a ponadto były tam zlokalizowane baraki pracowników. Użytkowanie rolnicze działki było niemożliwe, gdyż teren był wygrodzony i objęty ochroną przez wartownika. Do 1977 roku W. K. (1) i H. K. nie użytkowali działki nr (...), a nieruchomość objęli w posiadanie dopiero po wydaniu aktu własności ziemi. Na wiosnę 1977 roku na objętym w posiadanie terenie, który odpowiada IV wariantowi opinii biegłego J. C., zasiali zboże i bobik w celu rekultywacji ziemi. Ogrodzenie zostało posadowione w 1980 roku i pozostało w niezmienionych granicach do chwili obecnej, a następnie zostały dokonane nasadzenia z drzew iglastych oraz modrzew.

Sąd Rejonowy ustalił, że działki nr (...) bezpośrednio przylegają do drogi. Działka nr (...) jest porośnięta kilkuletnimi krzewami samosiejkami. Południowa granica między działkami (...) na gruncie jest fizycznie wyznaczona bruzdą orną dochodzącą do linii drzew. D. nr (...) jest częściowo gruntem ornym uprawianym, od strony granicy południowej działki nr (...) nie ma możliwości przemieszczenia się w kierunku granicy zachodniej z powodu zwartej roślinności – krzewów. Z tej strony brak jest na gruncie widocznych innych znaków granicznych poza wskazaną bruzdą. Działka nr (...) w dalszej części jest zabudowana Przez część zabudowaną można dojść do granicy zachodniej tej działki z działką nr (...). Stamtąd też widać dalszą część granicy południowej działki nr (...), fizycznie wyznaczonej przez ogrodzenie z siatki i drewnianych listewek wspartych na metalowych słupkach. Przy tym ogrodzeniu rosną po obu stronach drzewa i krzewy samosiejki. Ogrodzenie nie przebiega w regularnej linii, a ukośnie. Za ogrodzeniem na działce nr (...) znajdują się nasadzenia przylegające do ogrodzenia. W kierunku zachodnim jest 8 świerków około dwudziestoletnich i jeden około trzydziestoletni modrzew w samym narożniku działki numer (...). Pomędzy świerkami a modrzewiem znajduje się szklarnia. Granica zachodnia fizycznie jest wyznaczona na gruncie przez ogrodzenie stanowiące kontynuację ogrodzenia od strony południowej granicy działki numer (...). Od strony zachodniej granicy działki numer (...) w odległości około 1,5 m od ogrodzenia znajdują się dwa świerki i sosna, które mają co najmniej 20 lat, oraz młode samosiejki. Fizycznie na gruncie granica pomiędzy spornymi działkami od strony południowej działki numer (...) przebiega „bruzdą orną na działce nr (...) a samosiejkami na działce numer (...)”, a w dalszej części wyznacza ją ogrodzenie części mieszkalno-siedliskowej posesji numer (...). Przebieg owej bruzdy pozostaje niezmienny. Część samosiejek na granicy południowej pomiędzy nieruchomościami wyrasta przy ogrodzeniu. Podobnie nasadzone świerki na działce nr (...) znajdują się w odległości 0,5 m od ogrodzenia.

Sąd Rejonowy ustalił, że postanowieniem z dnia 12 maja 2014 roku wydanym w sprawie I Ns 1219/11, Sąd Rejonowy Lublin Zachód w Lublinie stwierdził, że S. D. (2) oraz jego żona I. D. nabyli przez zasiedzenie z dniem 19 października 2005 roku na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej własność nieruchomości położonej w L. przy ul. (...)m i wykazanej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0836 ha, zgodnie z projektem podziału działki nr (...) objętej księgą wieczystą (...). Na skutek powyższego dawnej działce (...) odpowiadają działki o numerach (...) i to one podlegają rozgraniczeniu z działką nr (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość położona w L. przy ul. (...) stanowiąca działkę nr (...) o powierzchni 0,9980 ha, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą numer (...), jest własnością W. K. (1) i H. K. na prawie wspólności majątkowej małżeńskiej. Księga wieczysta dla przedmiotowej nieruchomości została założona w oparciu o akt własności ziemi z dnia 7 maja 1977 roku, GUu (...).

Nieruchomość położona w L. przy ul. (...), składająca się z działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą numer (...), stanowi własność T. G..

Sąd Rejonowy ustalił, że do 2005 roku pomiędzy uczestnikami a wnioskodawczynią nie było żadnych sporów granicznych.

Sąd Rejonowy ustalił, że granica pomiędzy działką nr (...) a działkami (...) przebiega według wyrysów zawartego w opinii biegłego J. C., zgodnie z wariantem IV opinii, pomiędzy punktami (...), i została uwidoczniiona linią koloru niebieskiego na mapie zaewidencjonowanej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym za numerem (...)

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 19 października 2006 roku T. G. wezwała uczestników H. K. i W. K. (1) do próby ugodowej, domagając się wydania spornej części działki nr (...) o powierzchni 0,1586 ha, zgodnie z opracowaniem graficznym geodety U. K. dołączonym do wniosku. W przedmiotowej sprawie do ugody nie doszło.

Sąd Rejonowy wskazał dowody, na podstawie których dokonał ustaleń faktycznych, oraz przedstawił swoje stanowisko w zakresie oceny tych dowodów.

Sąd Rejonowy wskazał między innymi, że w toku postępowania przeprowadzono dowód z opinii biegłego geodety na okoliczność ustalenia przebiegu spornych granic nieruchomości opisanych we wniosku. Opinie w sprawie sporządzali biegli P. S. oraz J. C..

Sąd Rejonowy uznał, że opinia biegłego P. S. nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie, gdyż została wykonana według błędnych założeń i nie uwzględnia całego materiału dowodowego, w szczególności zgromadzonego po wydaniu przedmiotowej opinii, jak również biegły sporządzając opinię nie badał zdjęć lotniczych, które mają zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia. Biegły P. S. opracował dwa warianty przebiegu granic – wariant I według dokumentów uwłaszczeniowych i ewidencji gruntów oraz wariant II według granic użytkowania.

Sąd wskazał, że w pierwszej kolejności dokonuje się rozgraniczenia według stanu prawnego nieruchomości, a dopiero gdy tego nie da się ustalić, według ostatniego stanu spokojnego posiadania. Tymczasem konkluzja opinii wskazanego biegłego sprowadza się do ustalenia granicy południowej dawnej działki (...) według przyjętego w opinii stanu prawnego, a granicy zachodniej działki (...) według stanu posiadania, jako gospodarzo uzasadnionego, tak, aby na gruncie nie pozostał niezagospodarowany pas ziemi. W ocenie Sądu taka koncepcja nie ma żadnego uzasadnienia, szczególnie że biegły nie dokonał ustaleń odnoszących do powstania spornych działek oraz zapisów w ewidencji. W ocenie Sądu w rozpoznawanej sprawie nie jest możliwe ustalenie stanu prawnego, na co jednoznacznie wskazuje w swojej opinii biegły J. C.. Zresztą sam biegły P. S., odnosząc się do kwestii przeprowadzanych na gruncie pomiarów w toku postępowania uwłaszczeniowego, kategorycznie wskazał, że dokonany ówczesny pomiar granic nie został oparty na punktach osnowy geodezyjnej, a punktom granicznym działek nie zostały nadane współrzędne geodezyjne, natomiast powierzchnie działek zostały obliczone metodą kombinowaną, to jest do obliczeń przyjmowano uśrednione wymiary działek. Nie jest więc uzasadnione uznanie przez biegłego stanu z pomiarów uwłaszczeniowych za prawidłowy i zgodny ze stanem prawnym. Kwestię tę w sposób klarowny wyjaśnia biegły J. C., który na potrzeby sporządzenia przedmiotowej opinii wykorzystał nie tylko materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy i aktach spraw związkowych, ale również zdjęcia lotnicze z lat 1973, 1976, 1980, 1983, 1998, 2003, 2009. Ze zdjęcia lotniczego z 1973 roku wynika, że na działkach (...) znajdował się „plac budowy” wiertni oraz baraki od ul. (...) do alei wyznaczonej lipami. Nie są widoczne granice działki (...). Obszar tej działki od ul. (...) do lip nie był uprawiany, był zajęty przez wiertnię, w obszarze od lip do działki numer (...) był uprawiany jednolicie. Na zdjęciach z 1976 roku również brak jest granic działki numer (...). Granice działki numer (...) są widoczne dopiero od zdjęcia z 1980 roku i na kolejnych zdjęciach z lat 1983, 1998, 2003 i 2009, o przebiegu zgodnie z projektem w wariantcie IV tegoż biegłego. Zgodnie z opinią biegłego, pomiar do uwłaszczeń z dnia 26 lutego 1977 roku jest niewiarygodny i nie przedstawia stanu posiadania z dnia 4 listopada 1971 roku, co wynika z nieformalnej umowy sprzedaży z dnia 18 października 1975 roku zawartej przez S. D. (2) oraz ze zdjęć lotniczych. Granice działki (...) zostały przez ówczesnego geodetę „zaprojektowane do powierzchni” 1 ha. Przy zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości przez S. D. (2) był obecny również W. K. (1) i wtedy ustalono przebieg granicy pomiędzy działką numer (...) a obecną działką numer (...). Dokonano wtedy pomiarów z dokładnością do 1 m. Ze zdjęć lotniczych w sposób jednoznaczny wynika, że brak jest śladów użytkowania spornej działki przez uczestników w 1973 roku. Tym samym nie istniały one w 1971 roku. Na zdjęciu lotniczym z

1976 roku znajdują się jeszcze pozostałości po dawnej wiertni – pozostałości placu budowy na działce numer (...) oraz fragmentarycznie numer (...). Nie uległo natomiast zmianie usytuowanie wjazdu na działkę numer (...). Na tej działce możliwe są ślady użytkowania przez uczestników fragmentu od strony zachodniej przy lipach. Widoczne są natomiast granice pomiędzy działką numer (...) a działką wnioskodawczyni oraz pomiędzy działką S. D. (2) a działką numer (...). Granica działki numer (...) z działką numer (...) jest niewidoczna. Mogły być natomiast wbite pale pomiędzy działką numer (...) a działką numer (...), ale z pewnością nie stanowiły one ogrodzenia całej nieruchomości (...), na co wskazywał S. D. (2). Dopiero od zdjęcia z 1980 roku jest widoczny stan odpowiadający aktualnemu stanowi na gruncie. Ta granica, która miałaby odpowiadać stanowi prawnemu, jest jakby równolegle przesunięta do stanu istniejącego na gruncie. Geodeta powinien przedstawić stan posiadania istniejący w dniu 4 listopada 1971 roku, czego nie uczynił, natomiast granica ewidencyjna odbiega od pomiaru z 1977 roku. Przy sporządzaniu mapy ewidencyjnej w systemie informatycznym współrzędne działki numer (...) ustalono jako digitalizację mapy bardzo niedokładnie i można to określić jako współrzędne wirtualnie oparte na dowodach pomiarowych. Do rozgraniczenia należy więc przyjąć ostatni stan posiadania uwidoczniony na zdjęciach z 1980 roku.

Sąd Rejonowy wskazał, że opinia sporządzona przez biegłego J. C. zawiera pięć wariantów:

- 1) wariant I jest powtórzeniem opinii biegłego P. S. według wariantu I tej opinii, a równocześnie pokrywa się z projektem rozgraniczenia sporządzonym w postępowaniu administracyjnym przez U. K.;
- 2) wariant II został wytyczony zgodnie z granicą z działką numer (...) ustaloną w sprawie I Ns 1219/11 i granicą według ewidencji gruntów;
- 3) wariant III ustalono zgodnie z danymi do pomiaru do uwłaszczeń z dnia 26 lutego 1977 roku;
- 4) wariant IV ustalono zgodnie z istniejącym ogrodzeniem działki numer (...) i bruzdy pomierzonej w postępowaniu administracyjnym;
- 5) wariant V ustalono zgodnie z istniejącym ogrodzeniem działki numer (...) i bruzdy pomierzonej w dacie dokonywania czynności przez biegłego.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że:

A. Wariant I nie uwzględnia granicy prawnej z działką nr (...) ustalonej postanowieniem w sprawie I Ns 1219/11 Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie. Poza tym brak jest dowodów pomiarowych do potwierdzenia takiego przebiegu granic. Różnice pomiędzy granicą ewidencyjną a granicą z pomiaru do uwłaszczeń wynoszą od 0,3 m do 1,16 m i są niedopuszczalne.

B. Wariant II uwzględnia jedynie wskazaną powyżej granicę prawną z działką nr (...). W pozostałym zakresie aktualne są powołane powyżej zastrzeżenia.

C. Wariant III pozostaje w sprzeczności z danymi zawartymi w nieformalnej umowie pomiędzy S. D. (3) a W. K. (2), gdyż przebieg granicy z działką numer (...) został ustalony przy okazji zawierania umowy z 1975 roku, a zatem pomiar do uwłaszczeń tę okoliczność powinien uwzględniać.

D. Wariant V jest zgodny z projektem w wariantcie IV od punktu(...), natomiast w części punktów (...) granice stanowi bruzda istniejąca w dacie pomiarów przez biegłego, to jest w dniu 15 grudnia 2016 roku. Różnica 0,92 m usytuowania bruzd oznaczonych punktami (...) wynika z rozrostu dzikich krzaków rosnących na działce nr (...).

Sąd wskazał, że należy ustalić przebieg granicy według wariantu IV, który odpowiada istniejącemu ogrodzeniu działki nr (...) i bruzdzie pomierzonej w postępowaniu administracyjnym.

Sąd wskazał, że podziela wnioski i ustalenia zawarte w opinii biegłego J. C., ponieważ opinia ta została sporządzona w sposób rzetelny i profesjonalny w oparciu o dowody zgromadzone w sprawie, w szczególności dowody z

dokumentów, oględzin sądowych, do których biegły donosi się w swoich wywodach. Opinia w całości odpowiada na pytania stawiane przez Sąd. Opinia biegłego J. C. nie była kwestionowana przez pełnomocnika uczestników. Zarzuty do opinii złożył natomiast pełnomocnik wnioskodawczynie w piśmie z dnia 30 marca 2017 roku, do których biegły ustosunkował się i wyczerpująco wyjaśnił na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2017 roku.

Sąd Rejonowy wskazał, że wyniki oględzin sądowych dokonanych w dniu 30 października 2013 roku korespondują z ustaleniami zawartymi w opinii biegłego. W toku powyższej czynności sądowej ustalono, że granicę zachodnią działki numer (...) i częściowo południową dawnej działki numer (...) wyznacza istniejące ogrodzenie, zaś w dalszym przebiegu granicę południową dawnej działki nr (...) od siatki przedzielającej działkę nr (...) na dwie części wyznacza bruzda orna.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisu art. 153 k.c. i omówił kryteria rozgraniczenia nieruchomości oraz relacje między nimi.

Sąd Rejonowy wskazał, że nie jest uzasadniony podniesiony przez uczestników zarzut zasiedzenia pasów nieruchomości z działki numer (...), określonych w piśmie z dnia 18 lutego 2015 roku, ponieważ uczestnicy wskazaną część gruntu objęli w samoistne posiadanie dopiero w 1977 roku.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisów art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 października 1990 roku oraz art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321) i omówił przesłanki nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że W. K. (1) i H. K. należy uznać za posiadaczy w złej wierze, natomiast w trakcie biegu zasiedzenia doszło do jego przerwania na skutek podjęcia w dniu 18 października 2006 roku próby ugodowej przez wnioskodawczynię w sprawie II Co 3458/06 Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie i żądania wydania na jej rzecz spornej części działki numer (...).

Sąd Rejonowy uznał, że nie da się ustalić granic pomiędzy sąsiadującymi ze sobą nieruchomościami w oparciu o aktualny stan prawny. Należy zatem ustalić granice w oparciu o ostatni stan spokojnego posiadania, przez co należy rozumieć posiadanie istniejące już od dłuższego czasu, a w każdym razie ponad rok, czyli przez okres wyłączający dochodzenie roszczenia posesoryjnego przeciwko posiadaczowi.

Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu postanowienia z dnia 6 maja 1974 roku, IIICRN 81/74, Sąd Rejonowy wyjaśnił, że spokojny stan posiadania oznacza „posiadanie ustabilizowane, prowadzące do zasiedzenia”. Chodzi o posiadanie trwające na tyle długo, że pozbawienie posiadacza przygranicznego pasa gruntu przez ustalenie granicy według trzeciego kryterium nie dałoby się pogodzić z zasadami słuszności.

Sąd wskazał, że w rozpoznawanej sprawie ostatni stan spokojnego posiadania trwał około 29 lat, a jego zakres odpowiada IV wariantowi opinii na mapie sporządzonej przez biegłego J. C., zaewidencjonowanej w dniu 13 lutego 2017 roku w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym Prezydenta Miasta L. za numerem (...) (...), wykreśloną linią koloru niebieskiego i opisaną punktami granicznymi o numerach (...)

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy powołał przepisy art. 520 k.p.c.

\*

Od postanowienia z dnia 22 maja 2017 roku apelację wniosła T. G., reprezentowana przez pełnomocnika, zaskarżając postanowienie w całości.

Wnioskodawczynie zarzuciła:

„1. obrazę przepisów prawa materialnego, tj. art. 153 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na tym, że Sąd Rejonowy, mając podstawę faktyczną do ustalenia stanu prawnego spornych nieruchomości, dokonał

ich rozgraniczenia według kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania, czym naruszył hierarchię kryteriów rozgraniczenia;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj, art. 244 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dokumentu urzędowego na rzecz dokumentu prywatnego – nieformalnej umowy nabycia przez S. D. (2) działki (...), podczas gdy nie wywoływała ona żadnych skutków prawnych, zatem biegł geodeta dokonujący pomiarów w dacie 26 lutego 1977 roku nie miał obowiązku jej uwzględnić;

3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) wewnętrzną sprzeczność w ocenie dowodu, polegającej na z jednej strony zakwestionowaniu pomiarów ewidencyjnych dokonanych przez geodetę w dacie 26 lutego 1977 roku, a z drugiej strony oparcie się o te pomiary przy rozpoznawaniu zarzutu zasiedzenia, podniesionego przez uczestników H. i W. K. (1);

b) dowolne, bez pewnej podstawy faktycznej przyjęcie, że uczestnicy objęli w lutym 1976 r. działkę o pow. 1.1609 ha, co pozostaje w ewidentnej sprzeczności z faktem, że darowana im przez W. K. (2) działka była wydzielana przez geodetę, a intencją zarówno darczyńcy jak i obdarowanego, a w konsekwencji również przywołanego w tym celu geodety, było wymierzenie na gruncie działki o pow. 1 ha, co znalazło potwierdzenie w sporządzonym na tę okoliczność szkicu z pomiarów”.

T. G. wniosła o:

„1. zmianę zaskarżonego rozstrzygnięcia w pkt. 1 poprzez dokonanie rozgraniczenia nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) stanowiącej działki numer (...), dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowiącej własność T. G. oraz nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą nr LU (...) stanowiącej własność W. i H. małżonków K. w ten sposób, że: ustali, iż granica pomiędzy tymi nieruchomościami przebiega według wariantu I (pierwszego) lub III (trzeciego), oznaczonego na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. C., zaewidencjonowanej dnia 13 lutego 2017 roku w Państwowym Zasobie Geodezyjno -Kartograficznym za numerem P. (...)(...)”

2. orzeczenie o kosztach według norm przepisanych” (k. 482-487).

÷

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik wnioskodawczyni popierał apelację. Pełnomocnik uczestników wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych (k. 498v).

\*

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja wnioskodawczyni jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd Rejonowy dokonał prawie w całości prawidłowych ustaleń faktycznych oraz prawidłowej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ponowne szczegółowe przytaczanie tych ustaleń oraz rozważań w zakresie oceny dowodów jest zbędne.

Odnosząc się do ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, należy jedynie wskazać, że nieprecyzyjne jest zawarte na stronie 6 uzasadnienia postanowienia sformułowanie, iż fizycznie na gruncie granica pomiędzy spornymi działkami od strony południowej działki numer (...) przebiega „bruzdą orną na działce nr (...) a samosiejkami na działce numer (...)”, a w dalszej części wyznacza ją ogrodzenie części mieszkalno-siedliskowej posesji numer (...). W rzeczywistości w

sformułowaniu Sądu pierwszej instancji chodzi o opis aktualnego stanu na gruncie na odcinku od zachodniego krańca ogrodzenia między działkami numer (...) do ulicy (...).

Niejasna jest przy tym wypowiedź Sądu Rejonowego, że „przebieg owej bruzdy pozostaje niezmienny”. Z prawidłowych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że przebieg tej bruzdy w chwili wszczęcia postępowania rozgraniczeniowego, a więc na etapie postępowania administracyjnego (kwiecień 2006 roku), odpowiada wariantowi IV oznaczenia przebiegu granicy, wskazanemu w opinii biegłego J. C., natomiast na chwilę sporządzenia przez tego biegłego opinii (luty 2017 roku), a więc prawie jedenaście lat później, bruzda ta przebiegała w sposób zaznaczony w tej opinii linią koloru zielonego, a więc w sposób odpowiadający części wariantu V oznaczenia przebiegu tej granicy.

Częściowe „przesunięcie” bruzdy na omawianym odcinku – ukośnie w kierunku południowym – spowodowane było rozrostem krzewów (samosiejek) na działkach numer (...). Natomiast prawidłowe jest ustalenie Sądu pierwszej instancji, że przebieg granicy na omawianym odcinku według wariantu IV opinii biegłego J. C. odpowiada wieloletniemu stanowi spokojnego posiadania, licząc od objęcia nieruchomości w posiadanie przez W. K. (1) i H. K. do czasu powstania sporu o granice i wszczęcia postępowania rozgraniczeniowego.

÷

Nie są uzasadnione zarzuty apelacji.

Przede wszystkim należy wskazać, że nie jest uzasadniony zarzut naruszenia przepisu art. 153 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie.

Ustalony przez Sąd pierwszej instancji stan faktyczny (z korektą wskazaną przez Sąd Okręgowy) nie uzasadnia dokonania rozgraniczenia według kryterium stanu prawnego nieruchomości składającej się z działek numer (...) z nieruchomością oznaczoną jako działka numer (...), a więc takiego ustalenia granicy między tymi nieruchomościami, które stanowiłoby odzwierciedlenie zakresu prawa własności sąsiadujących nieruchomości względem siebie.

Argumentów na uzasadnienie powyższej tezy dostarcza zresztą sama wnioskodawczyni w apelacji.

Okolicznością bezsporną w rozpoznawanej sprawie było to, że dokumentem, który ma stanowić dowód prawa własności W. K. (1) i H. K. w odniesieniu do nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), jest ostateczna decyzja administracyjna – akt własności ziemi z dnia 7 maja 1977 roku, (...) (k. 47).

Podstawę prawną wydania wskazanej wyżej decyzji administracyjnej – aktu własności ziemi stanowiły między innymi przepisy art. 1 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250), powołane w części wstępnej tej decyzji. Chociaż przepisy art. 1 ust. 1 i 2 wskazywały odrębne podstawy faktyczne nabycia prawa własności nieruchomości, wspólną przesłanką nabycia własności nieruchomości było to, aby nieruchomość wchodząca w skład gospodarstwa rolnego znajdowała się w dniu wejścia w życie ustawy, a więc w dniu 4 listopada 1971 roku, w samoistnym posiadaniu rolnika.

Przepis art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 roku stanowił, że:

1. Nieruchomości wchodzące w skład gospodarstw rolnych, zwane dalej „nieruchomościami”, i znajdujące się w dniu wejścia w życie ustawy w samoistnym posiadaniu rolników stają się z mocy samego prawa własnością tych rolników, jeżeli oni sami lub ich poprzednicy objęli te nieruchomości w posiadanie na podstawie zawartej bez prawem przewidzianej formy umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie współwłasności albo umowy o dział spadku.
2. Rolnicy, którzy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy posiadają nieruchomości jako samoistni posiadacze nieprzerwanie od lat pięciu, stają się z mocy samego prawa właścicielami tych nieruchomości, chociażby nie zachodziły warunki określone w ust. 1. Jeżeli jednak uzyskali posiadanie w złej wierze, nabycie własności następuje tylko wtedy, gdy posiadanie trwało co najmniej przez lat dziesięć.



W wypadkach, o których mowa w przepisach art. 1 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 października 1971 roku, nabycie własności nieruchomości rolnej przez posiadacza samoistnego następowało z mocy samego prawa, zaś właściwy do spraw rolnych organ prezydium powiatowej rady narodowej jedynie stwierdzał nabycie nieruchomości przez posiadacza samoistnego w drodze wydania aktu własności ziemi (decyzji administracyjnej) (art. 12 ust. 1 in principio ustawy).

Decyzja, o której mowa, miała charakter deklaracyjny<sup>1</sup>. O zakresie przestrzennym (zakresie granic) nabywanej nieruchomości decydował zatem stan samoistnego posiadania nieruchomości istniejący w dniu 4 listopada 1971 roku.

W rozpoznawanej sprawie prawidłowe są ustalenia Sądu pierwszej instancji, że W. K. (1) i H. K. w dniu 4 listopada 1971 roku nie byli posiadaczami nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), lecz stali się nimi dopiero od 1977 roku, a mimo to wydany został na ich rzecz akt własności ziemi dotyczący tej nieruchomości.

W dniu 1 stycznia 1992 roku (co do zasady) weszła w życie ustawa z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 107, poz. 646).

Przepis art. 63 ust. 1 tej ustawy stanowi, że w ustawie z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 11, poz. 81) w art. 8 skreśla się § 4.

Przepis art. 63 ust. 2 tej ustawy stanowi, że do ostatecznych decyzji wydanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 i z 1975 r. Nr 16, poz. 91) nie stosuje się przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących wznowienia postępowania, stwierdzenia nieważności i uchylenia lub zmiany decyzji.

Poczynając od dnia 1 stycznia 1992 roku, nie jest możliwe uchylenie lub zmiana ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku w wyniku wznowienia postępowania administracyjnego, stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej oraz uchylenia lub zmiany decyzji administracyjnej, jako nadzwyczajnych środków prawnych w postępowaniu administracyjnym.

Sąd powszechny jest związany ostatecznym aktem własności ziemi<sup>2</sup>. Związanie to oznacza między innymi, że sąd powszechny nie może ustalić, iż osoby wskazane w ostatecznym akcie własności ziemi jako samoistni posiadacze, którzy nabyli z mocy samego prawa własność nieruchomości, w rzeczywistości tego prawa nie nabyli.

W związku z powyższym w rozpoznawanej sprawie nie jest możliwe przyjęcie, że W. K. (1) i H. K. nie nabyli z dniem 4 listopada 1971 roku własności nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...).

Związanie aktem własności ziemi, nawet po wejściu w życie ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nie dotyczyło jednak kwestii granic przestrzennych nabywanej nieruchomości, ponieważ w toku postępowania administracyjnego prowadzonego na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku organ administracyjny ustalał jedynie nabycie prawa własności nieruchomości, nie dokonując kontroli granicy, i nie miał kompetencji do dokonania rozgraniczenia w toku postępowania uwłaszczeniowego.

Samoistny posiadacz nabywał własność nieruchomości na podstawie art. 1 ust. 1 albo art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych 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<sup>3</sup>.

Skoro jednak W. K. (1) i H. K. nie byli w dniu 4 listopada 1971 roku samoistnymi posiadaczami nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), a z drugiej strony, skoro nie jest możliwe pominięcie faktu wydania na ich rzecz ostatecznego aktu własności ziemi dotyczącego tej działki, to tym samym nie jest możliwe ustalenie jak daleko sięga prawo własności nabytej przez uczestników nieruchomości w stosunku do nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), a obecnie w stosunku do nieruchomości składającej się z działek numer (...). Stan samoistnego posiadania tej nieruchomości przez uczestników w 1977 roku nie może rozstrzygać o zakresie przestrzennym nabycia własności.

Powyższe uwagi dotyczą odpowiednio nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), co do której również wydany został ostateczny akt własności ziemi. W dniu 10 października 1977 roku na rzecz W. K. (2) wydany został akt własności ziemi (...), który stał się ostateczny. Akt własności ziemi na rzecz W. K. (2) został wydany, chociaż W. K. (2) była w dniu 4 listopada 1971 roku właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), a co więcej, prawo własności tej nieruchomości było ujawnione w księdze wieczystej.

T. G. jest natomiast właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) na podstawie umowy darowizny zawartej z W. K. (2), a następnie na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 22 kwietnia 2013 roku, wydanego w sprawie I Ns 134/13, znoszącego współwłasność nieruchomości. Postanowienie to, jako prawomocne, korzysta z powagi rzeczy osądzonej, właściwej dla merytorycznych orzeczeń sądu (art. 366 k.c. w zw. z art. 13 § 2 k.c.). Także jednak to postanowienie nie wyznacza granic przedmiotowych nieruchomości, których dotyczy, gdyż kwestia granic nieruchomości nie należy do istoty postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości i nie podlega badaniu w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości.

Bezasadne są zarzuty apelacji zawarte w punkcie 2 i 3 części wstępnej apelacji, które stanowią wyraz przekonania wnioskodawczyni, że na podstawie dokumentów z połowy lat siedemdziesiątych, a w szczególności z mapy sporządzonej w postępowaniu „uwłaszczeniowym” dotyczącym nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), wyodrębniającej geodezyjnie działkę numer (...) na potrzeby tego postępowania, możliwe jest ustalenie stanu prawnego tej nieruchomości, gdy chodzi o przebieg jej granic. Jak już wyżej wyjaśniono, W. K. (1) i H. K. nie byli w ogóle posiadaczami tej nieruchomości w dniu 4 listopada 1971 roku (ani samoistnymi, ani nawet zależnymi), dlatego też nie jest możliwe ustalenie w jakich dokładnie granicach nastąpiło nabycie prawa własności wskazanej w akcie własności ziemi nieruchomości. O zakresie takiego nabycia nie może przesądzać stan samoistnego posiadania z 1977 roku, gdyż jest to sprzeczne z przepisami ustawy z dnia 26 października 1971 roku, jak również „stan” wynikający z oznaczenia ewidencyjnego w 1977 roku działki wskazanej w akcie własności ziemi, gdyż jest to również sprzeczne z przepisami ustawy z dnia 26 października 1971 roku.

Sąd Okręgowy wskazuje przy tym, że oznaczenie ewidencyjne działki numer (...) w postępowaniu „uwłaszczeniowym”, które toczyło się w 1977 roku, było całkowicie oderwane od stanu faktycznego na gruncie, gdyż opierało się nie na stwierdzeniu stanu władania nawet na dany moment w postępowaniu administracyjnym poprzedzającym wydanie aktu własności ziemi, ale miało na celu „dopasowanie” powierzchni wydzielanej geodezyjnie działki do twierdzeń W. K. (1) zgłoszonych w postępowaniu administracyjnym, że przedmiotem nieformalnej umowy darowizny zawartej z W. K. (2) w 1956 roku była nieruchomość o powierzchni w przybliżeniu („≈”) 1 ha (k. 48v-49).

W rzeczywistości darowizna taka miała miejsce w 1977 roku, a W. K. (1) i H. K. objęli wówczas faktycznie w posiadanie samoistne gruntu w takich granicach, w jakich posiadali go do chwili powstania sporu o granice w 2005 roku i wszczęcia administracyjnej fazy postępowania rozgraniczeniowego.

Mając na uwadze powyższe rozważania, należy stwierdzić, że trafne jest stanowisko Sądu pierwszej instancji co do tego, że nie było możliwe ustalenie, jak daleko w stosunku do nieruchomości składającej się z działek numer (...) sięga na gruncie prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...). Prawidłowo zatem Sąd Rejonowy ustalił przebieg granicy między tymi nieruchomościami na podstawie kryterium ostatecznego spokojnego stanu posiadania.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej wykładni pojęcia „ostatni spokojny stan posiadania” oraz dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które obrazują ten stan w rozpoznawanej sprawie.

Wieloletni stan spokojnego posiadania, a mianowicie od 1977 roku, który nie był przedmiotem sporu uczestników, W. K. (2) i pozostałych współwłaścicieli nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), i który był ostatnim spokojnym stanem posiadania, stanowi zatem podstawę faktyczną ustalenia granic między nieruchomościami wskazanymi w postanowieniu Sądu pierwszej instancji.

Nie istnieje żadna logiczna sprzeczność między stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, który z jednej strony wskazał, w jakim zakresie i przez jaki czas W. K. (1) i H. K. byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości, oraz że posiadanie to mogłoby prowadzić do zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu, co jednak nie nastąpiło z powodu przerwania biegu zasiedzenia, a stanowiskiem tego Sądu co do tego, że taki właśnie stan władania można uznać w rozpoznawanej sprawie za ostatni spokojny stan posiadania.

W sprawie o rozgraniczenie nieruchomości gruntowych sąd bada, czy stan prawny sąsiadujących nieruchomości, gdy chodzi o przebieg granicy między nimi, został wyznaczony przez zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu. W postępowaniu o rozgraniczenie nieruchomości istotne jest jednak jedynie to, do jakiego miejsca na gruncie nastąpiło nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, nie zaś od jakiego miejsca, patrząc od strony zasiadającego.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało oddalić apelację, jako bezzasadną.

\*

Na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy postanowił zasądzić od T. G. na rzecz H. K. i W. K. (1) kwoty po 180 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

W związku z tym, że interesy wnioskodawczyni i uczestników są sprzeczne, a apelacja wnioskodawczyni została oddalona w całości, Sąd Okręgowy włożył na wnioskodawczynię obowiązek zwrotu uczestnikom kosztów postępowania odwoławczego. Koszty te obejmują wynagrodzenie pełnomocnika procesowego uczestników, ustalone według stawki minimalnej na podstawie § 5 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.).

Koszty te zostały zasądzone w sposób podzielny na rzecz każdego z uczestników (po 180 zł).

\*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Dariusz Iskra Ewa Łuchtaj Joanna Misztal-Konecka

1 Konstytutywny charakter decyzja miała jedynie w odniesieniu do przekazania nieruchomości na własność dotychczasowych posiadaczy zależnych (dzierżawców lub władających z innego tytułu) albo przejęcia nieruchomości przez Państwo na podstawie art. 2 ustawy z dnia 26 października 1971 roku. Wypadek wydania takiej decyzji jednak nie występuje w rozpoznawanej sprawie.

2 Por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia z dnia 21 marca 2013 roku, III CZP 4/13.

3 Por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 2009 roku, III CZP 51/09, Biuletyn SN 2009 nr 8 i tam powołane orzecznictwo Sądu Najwyższego.