

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 1 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy w Łowiczu postanowił:

- 1) ustalić, że granica pomiędzy nieruchomościami położonymi w Z., gmina Z., z których jedna oznaczona jako działka nr (...) objęta księgą wieczystą (...) stanowi własność A. K. zaś druga oznaczona jako działka nr (...) objęta księgą wieczystą (...) stanowi własność G. B. przebiega przez punkty 279a, 55p, 20m, 22m, 23m, 112, 121, 28m, 276a, 300a, 288 oznaczone na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę E. G. (1) wpisanej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty (...) dnia 17 listopada 2015 roku, za numerem P. (...)2015- (...);
- 2) zasądzić od uczestnika G. B. na rzecz wnioskodawcy A. K. kwotę 315,56 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych;
- 3) pobrać od G. B. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Łowiczu kwotę 2.520,88 złotych tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo ze środków budżetowych Skarbu Państwa;
- 4) znieść wzajemnie pomiędzy stronami pozostałe koszty postępowania.

Orzeczenie Sądu Rejonowego zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych:

Wnioskodawca A. K. jest właścicielem nieruchomości rolnej położonej w Z., gmina Z., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 2,30 ha objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Łowiczu.

Pierwotnym właścicielem działki (...) (stary numer działki (...)) była M. J., córka J. i A., która dla większej nieruchomości otrzymała akt własności ziemi ON 451- (...) z dnia 30.11.1973r. Aktem notarialnym rep. Nr 736/89 z dnia 27 kwietnia 1989r. M. J. podarowała tę nieruchomość córce i jej mężowi J. i M. K. (1), którzy następnie aktem notarialnym Rep. A (...) z dnia 09 maja 2005r. przekazali ją też darowizną synowi A. K..

Uczestnik G. B. jest właścicielem nieruchomości rolnej położonej w Z., gmina Z., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Łowiczu.

Pierwotnymi właścicielami działki nr (...) (oznaczonej uprzednio numerem (...)) byli M. K. (2) oraz B. K. w 1/2 części każde z nich, którzy m.in. dla tej działki otrzymali akt własności ziemi ON-451- (...) z dnia 29.12.1973r. Uczestnik G. B. uzyskał prawo własności działki nr (...) w drodze umowy darowizny zwartej dnia 06 grudnia 2002r. z matką B. K. z domu K. rep. A Nr 3349/2002 oraz w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości umową notarialną zawartą z M. K. (2) dnia 30 grudnia 2002r. Rep. A Nr 3573/2002.

Akty własności ziemi dla obu rozgraniczanych działek zostały wydane na stan ewidencji gruntów wsi Z. zakładanej w latach 1963 - 1965 (numery działek, powierzchnie, stan posiadania). Granica pomiędzy działkami nr (...) według danych z ewidencji gruntów, na jakie wydano pierwotnie akty własności ziemi przebiega przez punkty 279 - 276 - 300 - 288. Ewidencja gruntów wsi Z. w obszarze obejmującym rozgraniczane działki została założona w latach sześćdziesiątych na podstawie fotomapy, czyli opracowanego zdjęcia lotniczego w skali 1 : 5.000, na którym uczytelniono stan posiadania z pomiaru szerokości działek na gruncie zarejestrowanego na tzw. zarysie pomiarowym. Pomiar stanu posiadania, tj. szerokości poszczególnych działek nie był oparty na pomiarowej osnowie geodezyjnej, lecz stanowił zbiór linii pomiarowych usytuowanych w miarę poprzecznie do układu dłuższych boków działek a każda linia pomiarowa zaczynała się i kończyła tzw. fotopunktem. Pomiar wzajemnej szerokości działek w granicach posiadania w obrębie działek nr (...) wykonano w trzech płaszczyznach, a mianowicie wzdłuż drogi przez wieś, tj. działki nr (...) na wysokości punktów 279 i 279a, na wysokości punktów 276 i 276a oraz na wysokości bezspornego punktu 288. Pomiar szerokości działek nr (...) w aktualnych granicach posiadania przy przyjęciu punktów 279 i 276 dały takie same wyniki, jak zarejestrowane w zarysie pomiarowym dla założenia ewidencji gruntów.

Na obu rozgraniczanych działkach na obszarze przylegającym do drogi przez wieś urządzone są siedliska. Od strony drogi przez wieś siedlisko wnioskodawcy A. K. ogrodzone jest płotem z siatki na metalowych słupkach postawionym w 1989 r. Natomiast siedlisko uczestnika G. B. ogrodzone jest płotem z elementów betonowych pobudowanym w 1990 r. Pomiędzy ostatnim słupkiem ogrodzenia wnioskodawcy a pierwszym słupkiem ogrodzenia uczestnika jest przerwa około 1m, która na odcinku około 70 cm przegrodzona jest siatką przymocowaną do drewnianego kołka, oznaczonego na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego geodetę E. G. (1) jako punkt 55p. Pomiędzy drewnianym kolkiem a pierwszym słupkiem ogrodzenia uczestnika jest przerwa około 30 cm, którą wypełniają luźne elementy drewniane i z eternitu. Granicę użytkowania w głębi działek wyznacza fragment starego drewnianego płotu, który zaczyna się w odległości około 6m od drewnianego kołka oznaczonego jako punkt 55p. Pierwsze przesło drewnianego płotu o długości około 1 m jest położone na gruncie w stronę działki wnioskodawcy. W dalszej części płot ten składa się z pojedynczych sztachet opartych o drewniane poprzeczki i fragmentów przesł pochylonych częściowo w stronę gruntów wnioskodawcy częściowo w stronę gruntów uczestnika. Do jednego ze słupków drewnianego płotu, oznaczonego przez biegłego geodetę jako punkt 20m oddalonego o 14,2m od końca biegnącego wzdłuż drogi betonowego ogrodzenia uczestnika, przymocowane jest drewniane ogrodzenie ze sztachet stojące w poprzek podwórka wnioskodawcy, które również jest w złym stanie technicznym, przesła pochylają się we wszystkie strony. Na dalszym odcinku widoczne są kolejne drewniane słupki ogrodzenia oznaczone przez biegłego geodetę jako punkty 22m i 23m, na tym odcinku drewniane ogrodzenie jest w nieco lepszym stanie, przesła stoją pionowo i opierają się o drzewa (wiązy) oznaczone na mapie sytuacyjnej biegłego sądowego numerami 36, 35 i 34 i są do tych drzew przywiązane drutem. W dalszej części podwórka drewniany płot dochodzi do tylnej ściany drewnianego budynku gospodarczego wnioskodawcy i jest położony na tylnej ścianie tego budynku – punkt 24m na mapie sytuacyjnej biegłego sądowego.

Podwórko uczestnika zamyka od strony pół brama z jednej strony zamocowana do słupa stojącego przy oborze, a z drugiej strony na przedłużeniu bramy jest metalowe przesło o szerokości około 1m, które nie dochodzi do tylnej ściany drewnianego budynku gospodarczego wnioskodawcy, pozostawiając przerwę o szerokości 20 cm.

Przy drugim narożniku tylnej ściany drewnianego budynku gospodarczego wnioskodawcy, oznaczonym przez biegłego geodetę numerem 121 rośnie okazały wiąz oznaczony numerem 29m, który na wysokości jednego metra ma w obwodzie 2 metry. Pod tylną ścianą tego budynku składowany jest przez uczestnika złom i odpadki. Za budynkiem drewnianym w linii jego tylnej ściany znajduje się stary drewniany płot o długości około 4 m, który zakręca w głąb siedliska wnioskodawcy. Pod płotem składowane są przez uczestnika stare maszyny rolnicze i elementy wozu.

Wzdłuż drewnianego płotu rozdzielającego siedliska w odległości 30-50 cm od niego przez całą długość podwórka uczestnika biegnie prowizoryczne ogrodzenie wykonane ze słupków plastikowych od pastucha i przewodu podłączonego do prądu, żeby pies nie przechodził do sąsiadów.

W dalszej części poza narożnikiem drewnianego ogrodzenia oznaczonego przez biegłego jako punkt 28m są nieużytki wykorzystywane przez strony do parkowania maszyn rolniczych, składowania obornika, słomy i siana. Granica użytkowania na tym odcinku nie jest wyraźnie widoczna ale stan posiadania wyznacza różnica poziomu gruntu – u wnioskodawcy grunt jest podniesiony a po stronie uczestnika jest zaniżony. Po stronie wnioskodawcy składowany jest chrust i drewno na opał, które nie wykraczają poza linię wyznaczoną przez punkt 28m w stronę pół i wyraźnie widoczną granicę użytkowania pół uprawnych, która biegnie linią prostą do punktu 128. W odległości około 46 m od punktu 28 u wnioskodawcy zaczyna się pole obsiane kukurydzą.

Istniejący obecnie stary rozsypujący się drewniany płot rozdzielający podwórka stron został postawiony przez K. w 1991 roku w miejscu wcześniej istniejącego ogrodzenia, które stawiał w latach sześćdziesiątych poprzednik prawny uczestnika -T. K.. Poprzedni płot okalał siedlisko K. wzdłuż drogi przez wieś oraz od tej drogi w głąb siedlisk, w odległości 4 metrów od kurnika uczestnika i dochodził do szopki na opał stojącej przy brogu (pomieszczeniu na słomę, siano). Za tym brogiem nie było już płotu. B. został rozebrany i w tym miejscu w 1984 – 1985 roku stanął drewniany budynek gospodarczy wnioskodawcy, który stoi do dziś.

Uczestnik wyciął śliwki rosnące wzdłuż drewnianego płotu od strony jego podwórka nie zwracając się do nikogo o zgodę oraz ustawił na całej długości siedliska elektrycznego pastucha w odległości 30-50 cm od starego drewnianego płotu.

Pomiędzy poprzednimi właścicielami rozgraniczanych nieruchomości, to jest ojcem wnioskodawcy M. K. (1) i wujem uczestnika M. K. (2) dochodziło do konfliktów o miedzę w części pól uprawnych. Na poszczególnych odcinkach spornej granicy na wysokości pól uprawnych stan posiadania był uwarunkowany rodzajem upraw – gdy na poszczególnych częściach pól prowadzone były wieloletnie uprawy, np. lucerny stan posiadania był spokojny przez 10 lat i dłużej. Gdy ta uprawa była likwidowana przez M. K. (2) wtedy wyrównywał granicę podorywaną wcześniej w jego przekonaniu przez M. K. (1) i dochodziło do konfliktów, na interwencję wzywana była policja. Ojciec wnioskodawcy M. K. (1) gdy gospodarzył skarżył się swojemu bratu S. K., że sąsiad M. K. (3) mu się wuruje. Po 2000 roku za stodołami do pierwszego rowu po obu stronach granicy była trawa przez około 10 lat. Granica użytkowania była widoczna, bo od strony wnioskodawcy K. miedza była równo z łąką a od strony uczestnika przy miedzy była bruzda. W 2011 r. między rowami było ostatni raz orane u wnioskodawcy pod ogórki a od tego czasu jest lucerna. W 2012 r. uczestnik opryskał środkiem chwastobójczym R. swój użytek zielony za stodołą do pierwszego rowu i „wjechał” po skosie w głąb pola K. na głębokość do 1,5 m.

W lutym 1989 r. został sporządzony plan realizacyjny dla potrzeb uzyskania pozwolenia na budowę przez ojca wnioskodawcy M. K. (1) nowej stodoły, który obrazował ówczesny stan zagospodarowania rozgraniczanych działek. Na planie zaznaczono ażurowe ogrodzenie z furtką pomiędzy siedliskami stron na odcinku od drogi przez wieś do południowo-zachodniego narożnika starej stodoły ojca wnioskodawcy oraz istniejące i planowane budynki w strefie przygranicznej.

Dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd Rejonowy wskazał, że dowody z dokumentów: odpisy ksiąg wieczystych, opisy i mapy, w tym plan realizacyjny z lutego 1989 r. nie zostały zakwestionowane przez strony i nie wzbudziły wątpliwości sądu co do swej mocy dowodowej.

Analizując osobowe źródła dowodowe Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom świadków zgłoszonych przez uczestnika: H. M. i J. D.. Są to osoby obce dla stron, niezainteresowane wynikiem sprawy. W zeznaniach świadków powołanych przez wnioskodawcę występują sprzeczności, które nie pozwoliły na ich uwzględnienie przy ustalaniu okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy

- J. K. podała, że gdy przed weselem córki stawiany był obecnie istniejący płot, to poprzedni płot był już rozebrany przez sąsiada ale oni odsunęli się ze swoim płotem od granicy o 80 cm – 1 m, bo taka była wola sąsiada. Natomiast ogrodzenie przed domem wzdłuż drogi przez wieś było stawiane wcześniej, bo w 1989 r. i wtedy nie było problemów z sąsiadem K. ale świadek nie wyjaśniła przekonująco dlaczego ogrodzenie to nie zostało doprowadzone do uznawanej przez K. granicy, lecz zostało uzupełnione siatką przymocowaną do drewnianego kołka, stojącego na przedłużeniu linii wyznaczonej obecną lokalizacją drewnianego płotu. Okoliczność ta w ocenie Sądu Rejonowego potwierdza wersję uczestnika, że stojący obecnie pomiędzy siedliskami stron płot stanął w miejscu wcześniej istniejącego starego płotu, który był wzniesiony w latach sześćdziesiątych.

Świadek M. K. (1) podał, że stara obórka z kamienia była dwa metry od starego płotu podczas gdy sam wnioskodawca w pierwszych wyjaśnieniach informacyjnych podał, że stara kamienna obórka stała tylną ścianą w odległości metr od granicy. Natomiast świadek U. M. podała, że ojciec odsunął się z budową nowego płotu przed jej weselem o pół metra od starego płotu.

Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom świadka J. D. o przesunięciu w ostatnim czasie drewnianego płotu w stronę B. o jakieś 40 cm, że płot stanął z tej strony krzaków od strony B.. W ocenie Sądu Rejonowego złudzenie przesunięcia płotu spowodowało wycięcie przez uczestnika śliw rosnących przy płocie od jego strony.

Sąd Rejonowy nie dał wiary twierdzeniom wnioskodawcy, że do 1980 r. to jest do momentu rozebrania tzw. broga stan posiadania przygranicznych pasów gruntu na wysokości szczytowej ściany stodoły uczestnika był inny, gdyż brog stał bardziej w głąb działki nr (...) o szerokość płaskich kamieni leżących wzdłuż ogrodzenia pomiędzy punktami 28 i 121 oraz wzdłuż tylnej ściany drewnianego budynku gospodarczego wnioskodawcy do przeszła metalowego ogrodzenia zamykającego podwórko uczestnika od strony pól. Wskazane przez wnioskodawcę kamienie nie mogły być fundamentem brogu, gdyż w ich linii tuż przy tylnej ścianie drewnianego budynku gospodarczego wnioskodawcy rośnie okazały wiąz oznaczony na mapie sytuacyjnej przez biegłego geodetę jako punkt 29m, którego pień na wysokości jednego metra ma w obwodzie 2 metry, a więc rośnie tam znacznie dłużej niż od 1980 r. bo od około 80 – 100 lat.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że poddał wnikliwej analizie pisemną i ustną uzupełniającą opinię biegłego sądowego geodety E. G. (1) dla ustalenia zmian w stanie prawnym i stanie posiadania rozgraniczanych nieruchomości w okresie od utworzenia działek nr (...), rzutującym na ocenę charakteru tego posiadania pod kątem wyboru kryterium rozgraniczenia z art. 153 k.c. a także aktualnego stanu posiadania rozgraniczanych nieruchomości, lokalizacji trwałych naniesień w pasie przygranicznym w siedliskach stron. Biegły sądowy jak i geodeta w postępowaniu administracyjnym wskazali w swoich opiniach, że dostępny archiwalny materiał geodezyjny pozwala na odtworzenia granicy pomiędzy działkami nr (...) według stanu przyjętego do założenia ewidencji gruntów, na który poprzednikom prawnym stron wydano akty własności ziemi. Opinia biegłego geodety E. G. (1) jest obszerna, wyczerpująca merytorycznie, zrozumiała, wewnątrznie spójna, wzajemnie zgodna i logiczna. W całości została przyjęta za podstawę rozstrzygnięcia.

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 Rejonowy dał wiarę zeznaniom stron, w tym twierdzeniom wnioskodawcy, że do konfliktów na tle przebiegu granicy dochodziło już wcześniej. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że dochodziło do sporów o granicę i stan posiadania przygranicznych obszarów był incydentalnie naruszany przez prawnych poprzedników stron, a po przekazaniu nieruchomości obecnym właścicielom doszło do incydentu w związku z opryskaniem trawy wnioskodawcy przez uczestnika G. B. i zaoraniem użytku zielonego za stodołą w 2012 r. Twierdzenia wnioskodawcy, że pomiędzy nim a sąsiadem B. ani też wcześniej pomiędzy jego ojcem a wujem uczestnika nie było nigdy sporów granicznych odnosi się do braku działań prawnych na tle konfliktu o granicę, nie zaś do zgodnego bezkonfliktowego jej posiadania. Świadczy o tym, że jeszcze za poprzedników prawnych stron dochodziło do „prostowania” przebiegu granicy w obszarze pól uprawnych, że na zmianę raz jeden raz drugi sąsiad odorywał fragment pasa przygranicznego na swoją stronę, ale nie prowadziło to do większych zadrażnień. Spór powstał dopiero w 2012 roku w związku z zaoraniem przez uczestnika użytku zielonego za swoją stodołą.

Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom obu stron w zakresie sposobu zagospodarowania przez strony i ich prawnych poprzedników rozgraniczanych nieruchomości w obszarze pól uprawnych w ciągu ostatnich kilkudziesięciu latach. Zeznania te, w zestawieniu z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, pozwoliły na ocenę aktualnej sytuacji w stosunkach sąsiedzkich, długotrwałość istniejącego stanu niepewności co do przebiegu granicy oraz potwierdziły, że wskutek zależnego charakteru posiadania oraz powtarzających się naruszeń stanu posiadania w obszarze pól uprawnych nie ma przesłanek do przyjęcia, że zakres prawa własności którejkolwiek strony mógł zostać zmodyfikowany poprzez zasiedzenie przygranicznych pasów gruntów uprawnych.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z dyspozycją art. 153 k.c. ustalenie granic gruntów, które stały się sporne następuje według wskazanych w powołanym przepisie kryteriów, przy czym kryteria te zostały powołane w pewnej hierarchii, która musi być zachowana. Pierwszym kryterium jest stan prawny, drugim jest ostatni spokojny stan posiadania, trzecim są wszelkie okoliczności. Organ rozgraniczający ma obowiązek stosować kryteria w kolejności przewidzianej w ustawie. Ustalenie granic następuje w pierwszej kolejności według stanu prawnego.

Dalej wskazał Sąd Rejonowy, że rozgraniczenie w istocie sprowadza się do ustalenia dokąd sięga prawo własności każdego z właścicieli sąsiadujących ze sobą nieruchomości gruntowych. W przypadku nieruchomości stron ich

poprzednicy prawni nabyli własność działek nr (...) w wyniku nabycia pierwotnego w drodze uwłaszczenia na podstawie art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Nabyli własność gruntów w granicach posiadania, według stanu tego posiadania na dzień 4 listopada 1971 r. Dla potrzeb wydania aktów własności ziemi został przyjęty stan posiadania, ustalony do założenia ewidencji gruntów wsi Z.. Pierwotne nabycie własności m. in. działek nr (...) w drodze uwłaszczenia w granicach stanu posiadania na dzień wejścia w życie ustawy z 1971 roku, odwzorowanego w ewidencji gruntów pozwoliło na wykorzystanie tych materiałów przy odtwarzaniu zasięgu prawa własności wnioskodawcy i uczestnika według danych z ewidencji gruntów - granica ewidencyjna.

Ustalona na etapie postępowania administracyjnego i potwierdzona w toku postępowania sądowego granica według dokumentów z ewidencji gruntów nie jest granicą według kryterium stanu prawnego, gdyż przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że utrwalona od kilkudziesięciu lat granica użytkowania przygranicznych pasów gruntu odbiega od granicy ewidencyjnej. W ocenie Sądu Rejonowego w obszarze przygranicznych pasów gruntu stan prawny według danych z ewidencji gruntów podlega modyfikacji poprzez stwierdzenie zasiedzenia wobec samoistnego posiadania przez uczestnika i jego poprzedników prawnych części działki nr (...).

Ustalając przebieg granicy w obszarze zabudowanym Sąd Rejonowy uwzględnił istniejący stan zagospodarowania obszaru przygranicznego sąsiadujących nieruchomości, w szczególności istniejące naniesienia trwałe, takie jak ogrodzenia działek od strony drogi przez wieś, stary drewniany płot rozdzielający siedliska stron stojący w jednej linii z tylną ścianą drewnianego budynku gospodarczego wnioskodawcy, którego przebieg wzmocniają kilkudziesięcioletnie wiązy rosnące na granicy użytkowania. Ich lokalizacja i wzajemny układ pozwalają na wytyczenie granicy w linii prostej, od punktu 279a przy drodze przez wieś przez punkt 55p wyznaczony przez drewniany słupek, do którego przymocowana jest siatka przedłużająca frontowe ogrodzenie działki wnioskodawcy poprzez punkty 20m, 22m, 23m, stanowiące słupki w starym drewnianym płocie, punkty 112 - 121 stanowiące narożniki tylnej ściany drewnianego budynku gospodarczego wnioskodawcy do punktu 288 stanowiącego narożnik ogrodzenia wnioskodawcy za stodołą.

Wskazał Sąd Rejonowy, że istotne znaczenie dowodowe ma plan realizacyjny sporządzony w 1987 r. dla potrzeb budowy stodoły przez ojca wnioskodawcy M. K. (1). Plan ten obrazuje stan zagospodarowania obu rozgraniczanych działek w połowie lat osiemdziesiątych ubiegłego wieku, wzajemne usytuowanie naniesień wówczas istniejących i planowanej stodoły. Nie ma jednak pewności, czy plan ten został sporządzony jako spis z natury według rzeczywistych odległości, czy też miary odległości pomiędzy poszczególnymi elementami infrastruktury zostały podane w oparciu o dane z ewidencji gruntów (poprzez wpisanie elementów infrastruktury w mapę ewidencyjną), co wydaje się bardziej prawdopodobne z uwagi na zgodność miar odległości budynków nr (...) (stodoły i kurnika uczestnika) od granicy wykreślonej na planie realizacyjnym z odległościami tych obiektów od granicy ewidencyjnej, oznaczonymi na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego geodetę (odpowiednio dla stodoły jest to odległość 6,6m a dla kurnika 3,3m i 3,4m – różnica w graniach błędu pomiarowego).

Uczestnik wyciął w ostatnim czasie (gdy już trwał konflikt graniczny) śliwki rosnące wzdłuż drewnianego płotu od strony jego podwórka nie zwracając się do nikogo o zgodę, co jest przejawem samoistnego posiadania tej części przygranicznego pasa gruntu podobnie jak ustawienie elektrycznego pastucha w odległości 30-50 cm od starego drewnianego płotu. Pod samym płotem oraz pod tylną ścianą drewnianego budynku gospodarczego wnioskodawcy uczestnik składował stare maszyny rolnicze, złom, odpadki z produkcji rolnej a stwierdzony podczas oględzin stopień ich rozkładu wskazywał, że leżały one tam od kilkudziesięciu lat, gdy jeszcze gospodarzył poprzednik prawny uczestnika. Ani wnioskodawca ani jego prawni poprzednicy nigdy nie interweniowali przeciwko takiemu zakresowi władztwa sąsiadów, choć wykraczało ono poza granicę ewidencyjną, na którą poprzednim właścicielom wydano akty własności ziemi.

W ocenie Sądu Rejonowego utrwalony od lat sześćdziesiątych stan zagospodarowania przygranicznych pasów gruntu w obrębie siedlisk daje podstawę do rozgraniczenia według pierwszego kryterium z art. 153 k.c., to jest według stanu prawnego wynikającego z zasiedzenia przez uczestnika obszaru oznaczonego na mapie sytuacyjnej biegłego sądowego E. G. (1) punktami 288, 300, 276 i 279, 279a, 276a, 300a i 288.

Jednocześnie w okolicznościach sprawy niniejszej znajduje częściowo zastosowanie trzecie kryterium z art. 153 k.c. W dalszej części działek, poza obszarem siedlisk, gdzie nie ma granic posiadania wyraźnie utrwalonych na gruncie naniesieniami lub innymi widocznymi znakami rozgraniczenie jest możliwe jedynie według ostatniego kryterium z art. 153 k.c. – według całokształtu okoliczności. W tym wypadku Sąd Rejonowy uwzględnił twierdzenia świadków, że w okresie, gdy gospodarzyli poprzednicy prawni stron, czyli przed 2002 r. przez lata granica użytkowania w obszarze pól uprawnych była przesuwana wskutek wzajemnych naruszeń i była przedmiotem wzajemnych pretensji i interwencji na policji, choć nie toczyło się żadne postępowanie sądowe o jej naruszenie czy postępowanie rozgraniczeniowe. Nie mogło więc dojść do zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu a jednocześnie granica użytkowania przekraczała granice ewidencyjną.

W świetle powyższych ustaleń i rozważań Sąd Rejonowy dokonał rozgraniczenia nieruchomości położonej w Z., gmina Z., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), stanowiącej własność G. B., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) z nieruchomością oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), stanowiącą własność A. K., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) przez ustalenie, iż granica pomiędzy działkami przebiega przez punkty 279a, 55p, 20m, 22m, 23m, 112, 121, 28m, 276a, 300a, 288 oznaczone na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę E. G. (1) wpisanej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty (...) dnia 17.11.2015r. za numerem P. (...).2015- (...);

Przy czym na odcinku od punktu 279a (drewniany słupek stojący na przedłużeniu ogrodzenia wnioskodawcy wzdłuż drogi przez wieś) do punktu 28 (koniec drewnianego ogrodzenia na wysokości stodół) w obszarze zabudowy granica została ustalona według stanu prawnego wynikającego z aktów własności ziemi zmodyfikowanego zasiedzeniem przygranicznego pasa gruntu przez uczestnika zaś na odcinku od punktu 28 do punktu 288 granica została ustalona według całokształtu okoliczności.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w związku z art. 152 k.c..

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że ze Skarbu Państwa zostały wyłożone tymczasowo koszty oględzin oraz koszty opinii biegłych w łącznej wysokości 2.520,88 złotych wobec czego na zasadach określonych w art. 11 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobrać tę kwotę na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Łowiczu od uczestnika G. B. tytułem zwrotu kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa tak, aby każdy uczestnik postępowania pokrył łączne koszty rozgraniczenia po połowie.

Sąd Rejonowy zniósł wzajemnie pozostałe koszty postępowania w zakresie poniesionych przez każdą ze stron kosztów wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika.

Apelację od powyższego orzeczenia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w zakresie punktów 1. i 2..

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

1) naruszenie przepisu art. 153 k.c. przez rozgraniczenie działek o numerach (...) według różnych kryteriów wymienionych w w/w artykule, wzajemnie wykluczających się i błędne ustalenie granicy, sprzeczne ze stanem prawnym wynikającym z ewidencji gruntów i wyznaczonego zakresu prawa własności wynikającego z aktu własności ziemi ON - 451 - (...) z dnia 30 listopada 1971 roku, z pominięciem opracowań o charakterze prawnym, o których mowa w punkcie 24 opinii biegłego geodety z dnia 9 października 2015 roku;

2) naruszenie przepisów art. 233 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. przez:

- dokonanie całkowicie dowolnej oceny, bez wskazania konkretnych dowodów istnienia przesłanek w rozumieniu art. 172 k.c. i ustalenie przebiegu granicy przez zasiedzenie uczestnika obszaru wskazanego punktami: 288, 300, 276, 279, 279a, 276a, 300a, 288, mimo braku przesłanek takiego stanu prawnego;

- dokonanie sprzecznych ustaleń, wzajemnie wykluczających się, a mianowicie stwierdzenie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, że "nie ma przesłanek do przyjęcia, że zakres prawa własności którejkolwiek strony mógł zostać zmodyfikowany poprzez zasiedzenie przygranicznych pasów gruntów uprawnych", zaś w dalszej części uzasadnienia stwierdzenie "że rozgraniczenie jest możliwe według stanu prawnego wynikającego z zasiedzenia przez uczestnika obszaru oznaczonego na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego E. G. punktami: 288, 300, 276, 279, 279a, 276a, 300a, 288";

- pominięcie zeznań świadka P. Ś., obcego dla stron, który wskazał, że granica ustalona w postępowaniu administracyjnym przebiegała na całej długości prosto, gdyż była przedłużeniem granicy jego pola od punktu 288 mapy sytuacyjnej biegłego G. do drogi głównej wsi Z., była to granica bez żadnych odchyień w lewo bądź prawo;

3) naruszenie art. 152 k.c. wynikające z zaniechania zasądzenia od uczestnika na rzecz wnioskodawcy połowy kosztów rozgraniczenia poniesionych przez niego w postępowaniu administracyjnym i sądowym, tj. kwoty 1.600 złotych.

Przy tak sformułowanych zarzutach wnioskodawca wniósł o:

1) zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie 1. i ustalenie przebiegu granicy między działkami o numerach (...) między punktami 279, 276, 300 i 288 oznaczonych na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego E. G. i wpisanej do operatu technicznego w dniu 17 listopada 2015 roku, pod pozycją nr P. (...)2015. (...);

2) ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości;

3) zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania za obie instancje, w tym za I instancję kwoty 1.600 złotych poniesionych przez niego kosztów postępowania.

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

Apelacja jest o tyle zasadna, iż skutkuje koniecznością uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Zaskarżone postanowienie musi być bowiem uznane za wadliwe.

Przede wszystkim wadliwość ta polega na tym, że Sąd Rejonowy dla rozgraniczenia przedmiotowych nieruchomości zastosował dla różnych fragmentów granicy dwa różne kryteria rozgraniczenia, a mianowicie dla działek siedliskowych kryterium stanu prawnego, zaś dla pozostałej części granicy kryterium wszystkich okoliczności.

Tymczasem zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego jak i doktrynie utrwalony jest pogląd, iż w przypadku sporności granic, ich ustalenie powinno nastąpić w pierwszej kolejności według stanu prawnego, a więc stanu wynikającego przede wszystkim z dokumentów w postaci: map, wyrysów map, operatów geodezyjnych, wyników pomiarów geodezyjnych będących podstawą ewidencji gruntów i wpisów w księgach wieczystych. Natomiast zasada wzajemnego wyłączenia kryteriów przewidzianych w art. 153 k.c. wyklucza korygowanie przebiegu granic ustalanych według stanu prawnego poprzez włączenie kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania, czy kryterium wszelkich okoliczności w tym względów celowości zarówno, co do całej granicy, jak i jej fragmentów. Również interes samych uczestników postępowania, ich stanowisko złożone w toku postępowania, jeżeli nie znalazło wyrazu w oświadczeniach złożonych w wymaganej formie, nie wystarcza do odstąpienia od rozgraniczenia według stanu prawnego. Przyjmuje się również, iż wątpliwość, co do stanu prawnego nieruchomości, nie uzasadnia jeszcze dokonania rozgraniczenia według kryterium ostatniego stanu spokojnego posiadania, bowiem sama wątpliwość nie wystarczy do stwierdzenia, że stanu prawnego nie da się ustalić. W postępowaniu rozgraniczeniowym nie jest wyłączona możliwość ustalenia takiego stanu prawnego, który uzasadnia przebieg linii granicznych w miejscach, przez które granice przedtem nie przebiegały. Podstawą rozgraniczenia jest aktualny stan prawny, mianowicie z chwili orzekania, choćby w jego wyniku nastąpiło ustalenie dotychczas nieistniejących granic (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1974 r., III CRN 41/74, OSP 1975, nr 4, poz. 96, z dnia 6 maja 1974 r., III CRN 81/74,

OSNCP 1975, nr 4, poz. 65, z dnia 14 marca 1997 r., I CKN 63/96, z dnia 3 września 1981 r., III CRN 171/81, OSNC 1982, nr 4, poz. 51, z dnia 17 października 2000 r., I CKN 851/98, z dnia 11 grudnia 2013 r., IV CSK 180/13, z dnia 27 lutego 2013 r., IV CSK 357/12, z dnia 24 sierpnia 2011 r., IV CSK 596/10, z dnia 5 grudnia 2003 r., IV CK 255/00, , z dnia 24 sierpnia 2011 r., IV CSK 596/10, i orzeczenia w nim powołane).

Przez stan prawny należy rozumieć również stan powstały na skutek zasiedzenia przygranicznych pasów gruntów, o czym Sąd powinien rozstrzygnąć w sprawie o rozgraniczenie (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 1967 r., III CRN 424/66, OSNCP 1967, nr 11, poz. 206, z dnia 22 kwietnia 1974 r., III CRN 41/74, OSPiKA 1975, nr 4, poz. 96, z dnia 5 grudnia 2003 r., IV CK 255/02). Warunkiem możliwości rozważania kwestii zasiedzenia przygranicznych pasów ziemi w ramach kryterium stanu prawnego granic gruntów jest uprzednie ustalenie przebiegu linii granicznej według dokumentów zaświadcujących o zasięgu prawa własności sąsiadujących ze sobą właścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2013 r., IV CSK 180/13).

Art. 153 k.c. wymaga należytego wyjaśnienia tytułów własności i zasadnicze znaczenie dla prawidłowego orzekania na jego podstawie ma określenie i wyczerpanie wszystkich środków dowodowych zmierzających do ustalenia stanu prawnego nieruchomości i ich granic. Dlatego braki postępowania dowodowego i ustaleń w tym zakresie uzasadniają zarzut naruszenia tego przepisu. Zakres badania pozostaje w ścisłym związku z właściwym rozumieniem pojęcia „stanu prawnego”, o którym mowa w art. 153 k.c..

Do dokumentów zaświadcujących o zasięgu prawa własności poszczególnych właścicieli gruntów zalicza się nie tylko mapy, wykazy i dokumenty geodezyjne, ale także dokumenty zawarte w księgach wieczystych, opinie biegłych oraz zeznania świadków i stron; istotne znaczenie mogą mieć dokumenty związane z nabyciem własności, w tym decyzje i umowy (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1998 r., III CKN 475/97, z dnia 8 lutego 2000 r., I CRN 126/94, z dnia 28 marca 2000 r., II CKN 912/98, z dnia 20 września 2000 r., I CKN 296/00 i z dnia 14 listopada 2006 r., II CSK 206/06).

Odnosząc powyższe uwagi do stanu faktycznego przedmiotowej sprawy wskazać należy, że zarzuty apelacji są zasadne o tyle, że dokonując ustalenia stanu prawnego Sąd Rejonowy nie rozważył wszystkich okoliczności koniecznych dla prawidłowości rozstrzygnięcia, a więc nie rozpoznał istoty sprawy.

Przede wszystkim należy zauważyć, że uzasadnienie Sądu Rejonowego w zakresie rozważań prawnych, jakie legły u podstaw wydania zaskarżonego orzeczenia nie spełnia bowiem wymogów określonych przepisem art. 328 k.p.c. co uniemożliwia pełną kontrolę instancyjną.

Poza bowiem wskazanym wcześniej faktem niedopuszczalnego zastosowania dla dokonania rozgraniczenia dwóch różnych kryteriów dla poszczególnych fragmentów granicy, Sąd Rejonowy zdaje się stać na stanowisku, że co do granicy pomiędzy działkami siedliskowymi dokonuje rozgraniczenia według kryterium stanu prawnego, albowiem można dokonać ustalenia dokąd sięga prawo własności każdego z uczestników postępowania.

Uzasadniając powyższą tezę Sąd Rejonowy podniósł, że własność wszystkich nieruchomości została nabyta z mocy ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, a więc własność każdego z właścicieli przedmiotowych nieruchomości sięgała do linii wyznaczonej przez stan posiadania w dniu 4 listopada 1971 r.

Idąc dalej Sąd Rejonowy podnosi, że w jego ocenie, na tym odcinku granicy, powyższy stan posiadania uległ zmianie na skutek wieloletniego posiadania określonych fragmentów gruntu przez strony niniejszego postępowania.

W tym miejscu należy zauważyć, że jedynym przypadkiem, kiedy długotrwałe posiadanie może doprowadzić do zmiany przebiegu granicy prawnej jest nabycie własności pasa gruntu przez zasiedzenie. Zasiedzenie takie jak wskazano wyżej tworzy nowy stan prawny granicy.

Nie ma oczywiście żadnych przeszkód, aby kwestia zasiedzenia została rozstrzygnięta w niniejszym postępowaniu. Zgodnie bowiem z ustalonym orzecznictwem sąd powinien rozstrzygać o zasiedzeniu nie tylko w sprawie o zasiedzenie,



ale i w innych sprawach, w których stanowić to może przesłankę orzeczenia (uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 10 lutego 1951 roku, Ł. P.. 741/50, OSN 1/51/2).

Rzecz jednak w tym, że Sąd Rejonowy swych rozważań co do mającego mieć miejsce w realiach przedmiotowej sprawy zasiedzenia nie opiera na koniecznych ku temu ustaleniach faktycznych. W szczególności nie ustala jakiego fragmentu gruntu miałyby dotyczyć to posiadanie, nie odnosi do niego żadnych rozważań dotyczących przesłanek koniecznych dla stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, nie ustala od kiedy precyzyjnie datuje się posiadanie tego gruntu, jaki miało ono charakter i z jaką datą miałyby doprowadzić do nabycia własności. Braki te uniemożliwiają odniesienie się w jakikolwiek sposób do prawidłowości rozumowania Sądu Rejonowego.

Prowadzi to do wniosku, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał podnoszonego w toku postępowania zarzutu zasiedzenia, a co najmniej sporządzone w sprawie uzasadnienie uniemożliwia dokonanie kontroli instancyjnej rozstrzygnięcia powyższego zarzutu, co przesądza o nierozpoznaniu istoty sprawy.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się bowiem jednolicie, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wtedy, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 9 stycznia 1936 r., C 1839/36, Zb. Orz. 1936, poz. 315; postanowienia Sądu Najwyższego: z 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 22; z 15 lipca 1998 r. II CKN 838/97, z 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98, wyroki Sądu Najwyższego: z 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003 nr 3, poz. 36; z 21 października 2005 r., III CK 161/05, z 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, OSNP 2009, nr 1-2, poz. 2).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c., w związku z art. 13 § 2 k.p.c..

Rozpoznając ponownie sprawę Sąd Rejonowy ustali czy w niniejszej sprawie istnieje możliwość ustalenia granicy prawnej pomiędzy spornymi nieruchomościami, a jeśli tak ustali jej przebieg.

Jeżeli Sąd Rejonowy stoi na stanowisku, że w realiach przedmiotowej sprawy doszło do zasiedzenia przygranicznego fragmentu gruntu to dokona w tym zakresie pełnych ustaleń, a w szczególności ustali jakiego fragmentu gruntu miałyby dotyczyć zasiedzenie, rozważy czy, a jeśli tak, to z jaką datą spełnione zostały przesłanki konieczne dla stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, ustali od kiedy precyzyjnie datuje się posiadanie tego gruntu, jaki miało ono charakter i z jaką datą miałyby doprowadzić do nabycia własności.

Następnie Sąd Rejonowy dokona rozgraniczenia przedmiotowych nieruchomości, mając na względzie hierarchię kryteriów rozgraniczenia przewidzianą przepisem art. 153 k.c. i to, że wymienione w powyższym przepisie kryteria: stan prawny, ostatni stan spokojnego posiadania i "wszelkie okoliczności", wyłączają się wzajemnie; dopóki więc możliwe jest ustalenie granic na podstawie pierwszego kryterium, dopóty niedopuszczalne jest sięganie po dalsze.