

POSTANOWIENIE

Dnia 8 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Białka SSO Zofia Klisiewicz SSO Mieczysław H. Kamiński – sprawozdawca
Protokolant:	Katarzyna Gołyźniak

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2017 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku K. P.

przy uczestnictwie A. G. (1)

o rozgraniczenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni i uczestniczki

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 31 marca 2016 r., sygn. akt I Ns 353/14

p o s t a n a w i a :

1. zmienić zaskarżone postanowienie w pkt I w ten sposób, że nadać mu treść: „dokonać rozgraniczenia działki ewid. (...) objętej KW (...) z działką ewid. (...) objętą KW (...), położonych w B. zgodnie z linią koloru zielonego od pkt PK1 do pkt E7, oznaczoną na mapie sytuacyjnej biegłego geodety B. H. (1) sporządzonej w dniu 6 listopada 2014 r. i wpisanej w dniu 26 listopada 2014 r. do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę (...) pod numerem (...)”;

2. w pozostałym zakresie apelację wnioskodawczyni i w całości apelację uczestniczki oddalić;

3. orzec, że wnioskodawczyni i uczestniczka ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

(...)

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 31 marca 2016 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem dokonał rozgraniczenia dz. ewid. (...) zapisanej w Kw (...) od dz. ewid. (...) objętej w KW (...) (obie położone w B.) zgodnie z linią łamaną biegnącą od punktu 54a poprzez punkty 54-10-9-8-7-6-1 do punktu 1a zobrazowaną w opinii biegłego geodety B. H. (1) z dnia 06.11.2014 r. zaopatrzonej klauzulą Starosty (...) o numerze (...) z 26 listopada 2014 r. Przyznał biegłemu B. H. (1) wynagrodzenie w kwocie 169,89 zł, a także zasądził na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zakopanem od K. P. kwotę 2.146,50 zł, od A. G. (1) kwotę 2.346,50 zł, natomiast pozostałe koszty postępowania pomiędzy nimi zniósł.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawczyni jest właścicielką działek ewid. nr (...) oraz nr (...) KW (...), którą w 2011 r. kupiła od B. P.. Uczestniczka A. G. (1) jest właścicielką działki ewid. nr (...) objętej KW (...), którą kupiła od S. C..

Sąd Rejonowy ustalił, że na początku lat 80- tych wspomniane grunty znajdowały się w posiadaniu B. P. jako poprzednika prawnego wnioskodawczyni oraz S. C., jako poprzednika uczestniczki. Oba kompleksy gruntów były użytkowane jako łąki, a granice posiadania wyznaczały rowek odprowadzający wody powierzchniowe oraz ścieżka biegnąca z północy na południe, stanowiąca ogólnie dostępny szlak komunikacyjny.

W 1986 r. rodzice wnioskodawczyni nabyli od B. P. prawo własności działki ewid. nr (...), która powstała z podziału nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr (...) na działki ewid. nr (...) i (...). W protokole granicznym zawartym w operacie podziałowym stwierdzono, że podział działek nastąpił za zgodą B. P., gdyż w terenie dzielonej nieruchomości znajdował się dojazd do działki (...), stykającej się od jej strony południowej z rozgraniczonymi nieruchomościami. Granice obu nowo powstałych działek były wówczas niewidoczne w terenie. Sąd Rejonowy wskazał, że granica ta w operacie oznaczona jest odcinkiem AB, co odpowiada przebiegowi linii E1, E1a, E19 w opinii biegłego H.. B. P. stwierdził wówczas, że wiadomym mu jest, iż dawniej linia granicy przebiegała inaczej niż w 1985 r., jednak nie był w stanie pokazać jej przebiegu. Wobec faktu, że na odcinku AB (w nomenklaturze operatu podziałowego z 1985 r.), który odpowiada linii E1-E1a-E19 w opinii biegłego H., przebiegał przez działki (...) (pierwotna dla dz. ewid. (...), (...)) dojazd do działki (...), za granicę przyjęto aktualny stan użytkowania, linia E1-E1a-E19 w opinii biegłego B. H.. W dalszej części protokołu operatu podziałowego B. P. wniósł o sprostowanie zauważonych niezgodności z tym, że nie wystąpił z żadnymi pretensjami i roszczeniami w stosunku do właścicieli działek ewid. nr (...) i (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że po sprzedaży działki B. P. okazał granice nieruchomości ojcu wnioskodawczyni. Wschodni skraj działki B. P. stanowiła miedza, obok której przebiegał rowek odwadniający - po jego zachodniej stronie z północy na południe biegła ścieżka, z której korzystali okoliczni mieszkańcy. Ze względu na jej umiejscowienie rodzice wnioskodawczyni po uzgodnieniu z sąsiadami ustalili przebieg płotu, który został wybudowany w latach 1986-1988, jako ogrodzenie na wysokiej podmurówce.

Po ogrodzeniu działki ewid. nr (...), rodzice wnioskodawczyni użytkowali grunt do linii płotu, a S. C. korzystał z nieruchomości położonej po wschodniej stronie ogrodzenia. Przy wschodnim skraju płotu przebiegała ścieżka.

Kiedy wnioskodawczyni nabyła własność działki ewid. nr (...), w 2010 r. zainteresowała się gruntem położonym na zachód od linii ogrodzenia na wysokiej podmurówce - okazało się, że jest on oznaczony jako działka ewid. nr (...) i stanowi własność B. P.. W dniu 20 maja 2010 r. doszło do spotkania na gruncie w obszarze przedmiotu sporu, w którym wzięli udział wnioskodawczyni wraz z ojcem, S. C. i B. P. jako właściciele odpowiednio działek ewid. nr (...) i (...). W ramach spotkania zgodnie ustalono przebieg granicy działki ewid. nr (...), a B. P. i wnioskodawczyni uzgodnili warunki sprzedaży tej nieruchomości. Kilka dni później wnioskodawczyni przystąpiła do budowy ogrodzenia na niskiej podmurówce, co skutkowało włączeniem dotychczasowej ścieżki w wewnętrzne ramy posesji wnioskodawczyni.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy powołując się na treść art. 153 k.c. wskazał, że nie można ustalić granic nieruchomości według stanu prawnego. Granica prawna nie wynika też z posiadania samoistnego prowadzącego do zasiedzenia - zmienny przebieg ścieżki prowadzącej pasem przygranicznym rozgraniczanych nieruchomości,

nie pozwala na jednoznaczne stwierdzenie o stabilności owej granicy samoistnego posiadania. W związku z tym rozgraniczenie zostało dokonane w oparciu o ostatni spokojny stan posiadania. Stan taki został ustalony 10 maja 2010 r. pomiędzy S. C. - właścicielem działki ewid. nr (...), B. P. - właścicielem działki ewid. nr (...) i wnioskodawczynią. Sąd I instancji wskazał, że skoro te osoby najbardziej zainteresowane wytyczeniem granic nieruchomości zgodnie ją ustaliły, a w kilka dni później ojciec wnioskodawczyni w miejscu ustalonym wznosił ogrodzenie na niskiej podmurówce, to taki stan posiadania należało uznać za stabilny i spokojny. Kierując się takim zakresem posiadania Sąd Rejonowy rozgraniczył nieruchomości stron zgodnie z linią przebiegu ogrodzenia na niskiej podmurówce.

Sąd Rejonowy wskazał, że na koszty postępowania złożyły się opinie biegłych i uiszczona przez wnioskodawczynię opłata. Koszty te po myśli art. 520 k.p.c. zostały podzielone pomiędzy stronami po połowie, zaś koszty zastępstwa adwokackiego pomiędzy stronami zniesiono.

Postanowienie to zaskarżyły apelacją zarówno wnioskodawczyni jak i uczestniczka.

Wnioskodawczyni zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 153 k.c., poprzez oparcie rozstrzygnięcia o rzekomo ustalony ostatni stan posiadania przy przyjęciu, że stanu prawnego nie da się stwierdzić, gdy tymczasem Sąd dysponował dokumentami geodezyjnymi w postaci mapy ewidencji gruntów wsi B., mapy sytuacyjnej oraz mapy sporządzonej przez geodetę inż. M. M., które to dokumenty pozwalały na ustalenie przebiegu granic w oparciu o stan prawny, a także błędne uznanie, iż wnioskodawczyni nie wykazała, że ostatni spokojny stan posiadania na gruncie to ten wskazywany przez nią podczas naoczni sądowej i w trakcie administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego,

2. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia polegający na wadliwym ustaleniu, że:

a) linia tzw. niskiej podmurówki stanowi granicę pomiędzy działkami ewid. nr (...) i (...), gdy tymczasem jest to zachodnia granica działki nr (...), co doprowadziło do faktycznego wyeliminowania istnienia działki (...) i nieuzasadnionego powiększenia działki (...), a co dało się ustalić za pomocą opinii biegłego geodety, w oparciu o istniejące dokumenty obrazujące stan prawny przebiegu granic,

b) zamiarem ojca wnioskodawczyni było objęcie działki ewid. nr (...) ogrodzeniem w ramach tzw. niskiej podmurówki, gdy tymczasem działka ewid. nr (...) nie była jeszcze nabyta przez wnioskodawczynię, a zbytek sprzeciwiłby się ogrodzeniu tej działki jeszcze przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego,

c) w dniu 20 maja 2010 r. obecne na gruncie osoby zgodnie ustaliły wyłącznie przebieg granicy działki (...), gdy tymczasem zgodnie ustalono również przebieg zachodniej granicy działki (...), co zostało uwidocznione na załączniku graficznym do porozumienia podpisanego własnoręcznie przez obecne osoby, co potwierdzają sporządzone wówczas dokumenty,

3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:

a) wadliwe pominięcie istnienia dokumentów geodezyjnych, umożliwiających oparcie rozstrzygnięcia na stanie prawnym, co ma pierwszeństwo przed ustalaniem granicy w oparciu o inne kryteria,

b) brak ustosunkowania się do niespójnych twierdzeń uczestniczki A. G. (1), która podczas etapu administracyjnego rozgraniczenia wskazywała przebieg spornej granicy oznaczony punktami G11- G12, podczas gdy linia przez te punkty wyznaczona biegnie na zachód od niskiej podmurówki, co zostało stwierdzone przez inż. M. M., natomiast przed Sądem twierdziła, że żąda rozgraniczenia przez punkty 2g-12-13-55, które w żaden sposób nie korespondują z jej wcześniejszym stanowiskiem wyrażonym na gruncie,

c) wadliwe oparcie rozważań dotyczących posadowienia ogrodzenia na wysokiej podmurówce i niskiej podmurówce oraz użytkowania ścieżki na nieczytelnych zdjęciach lotniczych i niespójnych zeznaniach świadków,

d) wadliwe i sprzeczne z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego ustalenie, jakoby zbywca działki (...) B. P. pozwoliłby grodzić tą działkę przez osobę trzecią, tj. przez wnioskodawczynię, jeszcze przed zawarciem umowy przenoszącej własność, podczas gdy jest to nie do pomyślenia, zwłaszcza w środowisku ludzi zamieszkałych w górach,

e) ogrodzenie na wysokiej podmurówce stanowiło granicę działki ewid. nr (...), a biegnąca poza jego obrębem ścieżka, z której korzystali okoliczni mieszkańcy stanowiła część działki ewid. nr (...), a nie działki ewid. nr (...),

f) oparcie rozstrzygnięcia na domniemaniu wyrażonym przez biegłego, który stwierdził, iż jego doświadczenie wskazuje, że jeżeli ogrodzenie na wysokiej podmurówce zostało wzniesione w niedługim czasie po utworzeniu działki ewid. nr (...) to ogrodzenie to mogło powstać zgodnie ze wskazaniami stron.

Wskazując na powyższe apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie rozgraniczenia działek nr (...) po linii PK1-PK2-PK2a zgodnie z opinią biegłego B. H. (1), a także zasądzenie od uczestniczki na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje, względnie o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez dokonanie rozgraniczenia działek ewid. nr (...) i (...) po linii PK1-E7, zgodnie z opinią biegłego B. H. (1), jako granicy prawnej, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Uczestniczka A. G. (1) zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 153 k.c. poprzez jego niewłaściwą interpretację polegającą na błędnym przyjęciu, że ostatni stan spokojnego posiadania wyznacza linia oznaczona na opinii biegłego B. H. (1) linią łamaną biegnącą przez pkt 54a-54-10-9-8-7-6-1-1a, tj. po istniejącym w terenie nowym ogrodzeniu z siatki na niskiej podmurówce, w sytuacji gdy ogrodzenie to zostało wykonane w 2010 r., tj. niedługo przed wszczęciem postępowania rozgraniczeniowego, a zgodnie z obowiązującym orzecznictwem „ostatni stan spokojnego posiadania jest posiadaniem, które trwa dłuższy czas i jakkolwiek nie wyczerpuje okresu niezbędnego do zasiedzenia, to jednak ma stabilizowany charakter”,

2. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 217 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 316 § 1 k.p.c., które miało wpływ na treść wydanego orzeczenia, a polegało na nieuzasadnionym nieuwzględnieniu wniosków zawartych w opinii biegłego A. K. (opinia fotogrametryczna) oraz zeznań świadków powołanych przez uczestniczkę A. G. (1) w zakresie w jakim świadkowie i również ta uczestniczka zgodnie zeznali, że granica pomiędzy nieruchomościami stron przebiega zawsze po linii starego ogrodzenia na wysokiej podmurówce,

3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a polegało na zaniechaniu dokładnego wyjaśnienia podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia, w tym zwłaszcza przesłanek, dla których Sąd uznał, że ostatni stan spokojnego posiadania wyznacza linia nowego, zaledwie kilkuletniego ogrodzenia z siatki na niskiej podmurówce oraz zaniechaniu wyjaśnienia samego pojęcia „ostatni spokojny stan posiadania”.

Wskazując na powyższe apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustalenie granicy pomiędzy działką ewid. nr (...), a działką ewid. nr (...) w B. po linii starego ogrodzenia z elementów metalowych na wysokiej podmurówce, zaznaczonego na opinii biegłego B. H. (1) linią 55a-55-13-12-2-2g, względnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni okazała się w znacznej części uzasadniona, natomiast apelacja uczestniczki jest bezzasadna.

W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu – art. 378 § 1 k.p.c.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że w obu apelacjach sformułowano zarzuty dotyczące dokonania rozgraniczenia nieruchomości w oparciu o drugie kryterium rozgraniczeniowe, tj. na podstawie ostatniego spokojnego stanu posiadania. Wnioskodawczyni kwestionowała w ogóle przejście do drugiego kryterium rozgraniczeniowego, zaś uczestniczka zarzucała, że sposób ustalenia ostatniego spokojnego stanu posiadania został dokonany błędnie.

W ocenie Sądu Okręgowego, w rozpoznawanej sprawie możliwe jest ustalenie stanu prawnego granic nieruchomości stanowiących działki ewid. nr (...) i nr (...) – a stan prawny odpowiada granicy ewidencyjnej. Przeciwnie stanowisko Sądu I instancji jest nietrafne.

Zasadne są w ocenie Sądu Okręgowego zarzuty dotyczące wadliwości ustaleń stanu faktycznego wskazane w apelacji wnioskodawczyni, dotyczące tak znaczenia ogrodzenia na niskiej podmurówce, jak i przebiegu granicy działki nr (...) z działką nr (...) ustalona wspólnie w trakcie spotkania na gruncie w dniu 20 maja 20110 r. Również w pewnym zakresie wskazanych w apelacji naruszeń przepisu art. 233 § 1 k.p.c. podzielić należy stanowisko skarżące.

Sąd Rejonowy rozważając kwestię możliwości odtworzenia stanu prawnego granic nieruchomości ograniczył się do powtórzenia za biegłym B. H. (1), że ustalenie tych granic w oparciu o materiały geodezyjno - prawne nie jest możliwe, nie sposób bowiem odtworzyć dokonywanych w przeszłości czynności geodezyjnych, związanych m. in. z podziałem działki ewid. nr (...) na działki nr (...). Sąd I instancji wskazał także, iż brak podstaw do ustalenia, by doszło do zasiedzenia spornego obszaru wzdłuż ogrodzenia działki ewid. nr (...), co także stoi na przeszkodzie ustalenia granicy prawnej przedmiotowych działek. O ile zgodzić należy się z twierdzeniem o braku zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu przez któregokolwiek z właścicieli oraz ich poprzedników prawnych, to zdaniem Sądu Okręgowego, twierdzenie o braku możliwości ustalenia stanu prawnego nie jest uzasadnione. Ustaleń w zakresie stanu prawnego nie wolno ograniczać do kwestii związanych z miarami wynikającymi z dokumentów geodezyjnych, ani też do zmian wynikających z zasiedzenia. Odtworzenie stanu prawnego granic nieruchomości ma bowiem na celu ustalenie zakresu - zasięgu prawa własności co do poszczególnych obszarów rozgraniczanych nieruchomości.

Zgodnie z art. 153 k.c., jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między interesowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną.

Kryteria rozgraniczenia nieruchomości mają zastosowanie w takiej kolejności, w jakiej zostały wymienione w treści przytoczonego przepisu, co oznacza, że kryterium następnego bierze się pod rozwagę dopiero wtedy, gdy poprzedzające nie daje dostatecznych podstaw do wyznaczenia granicy. Waga kolejnych przewidzianych w art. 153 k.c. kryteriów i ich wzajemne wyłączenie się, wyklucza stanowisko, żeby przy rozgraniczaniu według stanu prawnego, korygować granice stanem posiadania czy wszelkimi innymi rodzajami okolicznościami. Także z punktu widzenia zasady samodzielnego rozstrzygnięcia przez sąd o przesłankach swego orzeczenia, nie jest dopuszczalne inne ustalenie granic od ustalenia, które wynika ze stanu prawnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2011 r., IV CSK 596/10, LEX nr 1129157). Odtworzenie przebiegu granic według stanu prawnego wymaga ustalenia na podstawie dokumentów i innych dowodów jaki jest zakres prawa własności. Oznacza to, że sąd określa położenie współrzędnych punktów granicznych wyznaczających obszar nieruchomości jako odrębnego przedmiotu własności. Powinien ustalić zatem przebieg granicy w miejscu uwidocznionych w dokumentacji geodezyjnej punktów granicznych, jeżeli wyznaczają granicę prawną, w miejscu położenia znaków granicznych, o ile są usytuowane na granicy prawnej, albo w innym miejscu, jeżeli dowody zgromadzone w sprawie wskazują na jeszcze inny przebieg granicy (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 71/14 LEX nr 1583242).

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, że decyzją z dnia 4 października 1985 r. został zatwierdzony plan podziału działki ewid. nr (...) położonej w B., która została podzielona na działki ewid. nr (...) o pow. 0,0185 ha, nr (...) o pow. 0,0768 ha, (...) o pow. 0,0741 ha i nr (...) o pow. 0,0124 ha. Plan podziału działki ewid. nr (...) z 12 września 1985 r. został sporządzony zgodnie z planem realizacyjnym zatwierdzonym przez Naczelnika Gminy w B. decyzją z dnia 4

marca 1985 r. Działki ewid. nr (...) i (...) powstały w wyniku rozbieżności pomiędzy przebiegiem granicy wynikającej z obowiązującej ewidencji gruntów i faktycznie istniejącej na gruncie (mapa uzupełniająca z planem podziału nr (...), decyzja Naczelnika Gminy B. z 4 października 1985 r., koperta - k. 306).

Na podstawie umowy sprzedaży warunkowej z dnia 7 stycznia 1986 r., Rep.(...) oraz umowy przeniesienia własności z dnia 27 lutego 1986 r., Rep. (...) małżonkowie B. i H. P. sprzedali L. P. działkę ewid. nr (...), a K. P. działkę ewid. nr (...). Działka ewid. (...) o pow. 0,0124 ha, przez cały czas od chwili wydzielenia objęta była jedną księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zakopanem o nr (...). W dniu 20 maja 2011 r. K. P. nabyła jej własność od osób ujawnionych w treści tej księgi wieczystej jako właściciele. W wyniku tego została ona odłączona do nowej księgi wieczystej (odpis księgi wieczystej Kw nr (...)).

Na podstawie AWZ nr (...) z dnia 15 marca 1982 r. wydanego przez Naczelnika Gminy B. A. G. (2) i A. G. (3) nabyli własność m. in. działki ewid. nr (...) (koperta, k. 320). Zgodnie z wykazem zmian 1 września 2009 r. byli oni właścicielami działki ewid. nr (...) o pow. 0,0951 ha. Na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 30 marca 2010 r. I Ns 194/10 Sąd Rejonowy w Zakopanem w ramach postępowania o dział spadku m. in. po A. G. (2) i A. G. (3) przyznał nieruchomości stanowiącą działkę ewid. nr (...) na wyłączną własność S. C. (k. 314, koperta). Następnie aktem notarialnym z dnia 13 grudnia 2011 r., Rep. (...) S. C. sprzedał A. G. (1) nieruchomość stanowiącą działkę ewid. nr (...) o pow. 0,0951 ha (akt notarialny, koperta - k. 306, odpis księgi wieczystej KW (...)).

Podkreślenia wymaga, że już w 1985 r., na skutek podziału działki ewid. nr (...) w ramach którego wyodrębnione zostały działki ewid. nr (...) i nr (...), ówczesny (...), mając pewnego rodzaju wątpliwości co do przebiegu granicy między działką ewid. nr (...), a działką ewid. nr (...), wskazał na linię dla wydzielenia działki ewid. nr (...). Nie oznacza to jednak, że takie działanie spowodowało utratę praw do części nieruchomości położonej poza obszarem działki (...), ani tego, że granica nowo wydzielonej działki została przez niego wskazana jako zewnętrzna granica jego własności. Tym bardziej, że z czynności tej została sporządzona mapa z projektem podziału, na podstawie której w sposób jednoznaczny można stwierdzić z jakiej nieruchomości została wydzielona działka sprzedana następnie rodzicom wnioskodawczyni. Na podstawie tych dokumentów dokonano wpisów w księgach wieczystych. Jak ustalił Sąd I instancji B. P.wniósł o sprostowanie zauważonych niezgodności z tym, że nie wystąpił z żadnymi pretensjami w stosunku do właścicieli działek ewid. nr (...) i (...). Podkreślenia wymaga również i to, że w stosunku do właścicieli działki nr (...), nikt nie wystąpił z jakimikolwiek pretensjami własnościowymi, co tłumaczyć można okolicznością związaną z faktem wykorzystywania wskazanej części działki na wykonywanie przechodów i przejazdów w ramach tzw. „chodnika”, przez właścicieli różnych innych sąsiednich działek. Z tej przyczyny brak było zainteresowania władających działką nr (...) do podejmowania jakichkolwiek akcji przeciwko dotychczasowym właścicielom działki nr (...) z tytułu posiadania, albowiem nie czuli się oni samoistnymi posiadaczami tej części spornych nieruchomości.

Tak więc od 1985 r., w księgach wieczystych figurował niezmiennie ten sam wpis odnośnie własności działki nr (...). Zmieniający się władający działką ewid. nr (...) w żaden sposób nie upominali się o sporny obszar, tym bardziej, że stan własnościowy działki (...) przez pewien okres czasu po śmierci właścicieli wynikających z (...) był nieuregulowany.

Po nabyciu działki ewid. nr (...) rodzice wnioskodawczyni z początkiem lat 90- tych wybudowali ogrodzenie na tzw. wysokiej podmurówce, które od początku przekraczało granice tej nieruchomości. Oznacza to, że chociaż okazana przez zbywcę granica nie pokrywała się z granicą z ewidencji gruntów, to jednak objęcie przez rodziców wnioskodawczyni zakresem posiadania obszaru ograniczonego ogrodzeniem na wysokiej podmurówce, to jest większej powierzchni niż zakupiona działka, nie spotkało się z protestami ani właściciela działki (...), ani też właściciela działki (...). Poza tym ogrodzeniem nadal pozostał tzw. „chodnik” (miedza), który był powszechnie użytkowany przez okolicznych mieszkańców, przechodzących tamtędy do działki ewid. nr (...) i innych znajdujących się wyżej, nieruchomości.

Budowa przez rodzinę wnioskodawczyni kolejnego ogrodzenia na tzw. niskiej podmurówce, doprowadziła do zajęcia jeszcze większej części działki ewid. nr (...). Według ustaleń Sądu nastąpiło to po ustaleniach dotyczących nabycia działki nr (...), lecz przed sfinalizowaniem w/w umowy.

Według twierdzeń wnioskodawczynie linia tzw. niskiej podmurówki stanowiła zachodnią granicę działki ewid. nr (...). Potwierdzeniem takiego przekonania wnioskodawczynie jest pozostawiona w pierwszym ogrodzeniu bramka wejściowa.

Jednak w rzeczywistości oba ogrodzenia znajdowały się na terenie działki ewid. nr (...). Opinia biegłego B. H. (1) w sposób niebudzący wątpliwości wskazuje, że granice działki ewid. nr (...) wynikające z dostosowanej do terenu mapy ewidencyjnej gruntów, opisane pkt E1-PK1-E7-E19-E1, oznaczone linią koloru zielonego, nie pokrywają się z żadnym z istniejących w terenie ogrodzeń. Takie działania nie spowodowały żadnych reakcji, ani właścicieli działki (...), ani też właścicieli działki nr (...).

Zdaniem Sądu Okręgowego nie można przyjąć takiego stanowiska, jakie zaprezentował Sąd I instancji, że budowa drugiego ogrodzenia objęła cały obszar działki (...). Przeczy temu treść notatki sporządzonej w wyniku spotkania właścicieli nieruchomości sąsiednich w dniu 20 maja 2010 r. wraz z załącznikiem graficznym do niej. Wynika z nich bowiem jasno, że poza miejscem odpowiadającym położeniu ogrodzenia na niskiej podmurówce, według wspólnych ustaleń, pozostaje jeszcze obszar stanowiący działkę nr (...). Do takich wniosków i okazania na gruncie doszło wówczas, kiedy wnioskodawczynie podjęła czynności związane z nabyciem prawa własności działki ewid. nr (...). W maju 2010 r., przed sporządzeniem aktu notarialnego, na gruncie spotkali się właściciele działek ewid. nr (...), (...) i (...), a z czynności tej został sporządzony protokół wraz z załącznikiem graficznym (k. 147-148). W ramach spotkania doszło do zgodnego wskazania na gruncie obszaru nieruchomości nr (...) i wskazania, jak przebiegają granice działek sąsiednich, co słusznie podniosła w apelacji wnioskodawczynie. Wyraźnie określono wówczas, że pomiędzy linią odpowiadającą ogrodzeniu na niskiej podmurówce, a działką ewid. nr (...), jest jeszcze pewien obszar należący do działki nr (...). Dokonano również określenia granicy pomiędzy działką nr (...). Nie budzi wątpliwości, że ustalona wówczas granica działki ewid. nr (...) przebiegała poza wybudowanym później ogrodzeniem na niskiej podmurówce. Rok później, w dniu 20 maja 2011 r. doszło do sporządzenia aktu notarialnego, na podstawie którego wnioskodawczynie nabyła prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr (...).

W tej sytuacji wszelkie zarzuty podniesione w obu apelacjach dotyczące znaczenia dla kwestii granic zarówno ogrodzenia na wysokiej, jak i niskiej podmurówce są chybione i nie mogą odnieść zamierzonego rezultatu. Wobec tego nietrafne były także zarzuty uczestniczki dotyczące nieuwzględnienia wniosków zawartych w opinii fotogrametrycznej, jak i zeznań świadków co do przebiegu granicy wzdłuż ogrodzenia na wysokiej podmurówce – dowody te były nieprzydatne dla ustalenia granic prawnych spornych nieruchomości i odnosiły się do stanu posiadania, który – jak się ostatecznie okazało - nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia w zakresie ustalenia granicy opartego o stan prawny.

Wskazaną wyżej okoliczność, że właściciele działki nr (...) nie czuli się samoistnymi posiadaczami spornego obszaru gruntu, z uwagi na sposób jego wykorzystania – „chodnik”, potwierdza również reakcja S. C. na sugestie świadka S. G.. Kiedy powstało drugie ogrodzenie na niskiej podmurówce, świadek ten zwracał się do S. C., aby coś z tym zrobił. Ten jednak nie był zainteresowany działaniem i miał je odwlekać do kolejnej wiosny, której już nie dożył. W tym miejscu podkreślenia wymaga okoliczność, że S. C. zmarł zimą 2012 r., jednak już w 13 grudnia 2011 aktem notarialnym (...) Rep. (...) sprzedał działkę A. G. (1).

S. C. nie podjął jakichkolwiek działań, ponieważ wcześniej wraz ze S. P. ustalili wspólnie, że poza tym ogrodzeniem jest jeszcze własność tego ostatniego, która następnie została nabyta przez wnioskodawczynie. Wytlumaczenie podawane przez świadka S. G. nie jest więc w tym zakresie wiarygodne. S. C. żadnych działań nie mógł już podejmować po wyzbyciu się swego prawa.

Świadek S. G. wskazał również, iż odkąd zaniemogli C., to on użytkował ten grunt, wykaszając go do linii ogrodzenia na wysokiej podmurówce. Taki stan rzeczy trwał przez okres 10 lat. Nie jest to jednak okres umożliwiający zmianę prawa własności na rzecz posiadacza, gdyby rozważać nawet możliwość nabycia własności spornego obszaru bezpośrednio na rzecz uczestniczki. Także stanowisko samej uczestniczki w trakcie całego postępowania rozgraniczeniowego - w obu fazach, nie były konsekwentne albowiem w toku postępowania administracyjnego wskazywała ona inny przebieg granicy niż miało to miejsce później w toku postępowania przed sądem. Wskazuje to na brak wiedzy o przebiegu

granicy, jak również pozwala na konstatację, iż władanie gruntem do czasu nabycia działki (...) nie było posiadaniem samoistnym, brak bowiem woli posiadania w swoim imieniu i na swoją rzecz.

Wnioskodawczyni przed nabyciem działki nr (...) doprowadziła do zgodnego okazania przez właścicieli sąsiednich nieruchomości ich granic, a więc nie można jej zarzucać, że przystępując do nabycia tejże działki w trybie czynności notarialnej (przy zachowaniu wymaganej formy), nie podjęła wystarczających aktów staranności, skoro nieruchomość nabywała od właścicieli figurujących w księdze wieczystej, przy wcześniejszym zgodnym wskazaniu, co do tego, że przedmiot nabycia jest położony także poza obszarem pozostającym już w jej władaniu. W stosunku do właścicieli ujawnionych w treści księgi wieczystej przez okres od 1985 r. nie zostały podjęte żadne akcje prawne lub procesowe związane z próbami wykazania, iż nie przysługuje im prawo własności do działki nr (...).

Wprawdzie wnioskodawczyni twierdzi, iż wskazana wówczas granica została ustalona zgodnie z linią koloru niebieskiego biegnącą przez pkt. PK1 i PK2, niemniej jednak gdyby tak było, to z uwagi na to, że podejmowanym działaniom nie towarzyszyła żadna formalna czynność wskazująca na odtworzenie granicy poprzez jej wyniesienie na gruncie przez uprawnionego geodetę i wprowadzenie ewentualnych zmian do obowiązującej ewidencji gruntów, większy zakres władania nie przekładał się na jakiegokolwiek skutki prawne, wynikające z umowy sprzedaży. Zawarta umowa w swej treści odnosiła się do oznaczenia granic wynikających z obowiązującej ewidencji gruntów. Z tej przyczyny nabycie przez nią prawa własności tej nieruchomości nastąpiło wyłącznie w granicach wynikających z ewidencji gruntów, do takiego bowiem obszaru został ograniczony akt notarialny. Z tej przyczyny nawet posiadanie w zakresie większym niż wynika to z ewidencji gruntów nie mogło zrodzić skutków w postaci zasiedzenia przez wnioskodawczynię obszaru wyznaczonego punktami PK1-PK2-PK2a-E7-PK1, znajdującego się pomiędzy liniami niebieską i zieloną na mapie bieglego H..

Należy zauważyć również, że uczestniczka nabyła na swoją rzecz prawo własności działki ewid. nr (...) w granicach ewidencyjnych już po zawarciu umowy kupna przez wnioskodawczynię. Działkę kupiła od S. C., który uczestniczył w czynnościach prowadzonych na gruncie w maju 2010 r. i zgodnie wskazał granicę swojej nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr (...). W związku z tym nie może zarzucać, że faktycznie nabyła mniej, niż wynika to z treści aktu notarialnego – kupiła bowiem działkę również w granicach ewidencyjnych. Okres posiadania przed nabyciem tak przez nią jak i przez świadka S. G. nie może również spowodować zmian w zakresie prawa własności, ponieważ ich władanie według zeznań w/w świadka, trwało od 2000 r. i nie było posiadaniem samoistnym lecz zależnym, jako dzierżawców.

Jak wskazano wyżej także poprzedni właściciele działki nr (...) nie wyrażali woli władania spornym obszarem stanowiącym działkę nr (...) w swoim własnym imieniu i dla siebie. Nie podejmowali bowiem jakiegokolwiek działań wskazujących na samoistność ich posiadania. Wydierżawiający do zawarcia umowy dzierżawy nie musi wykazać, iż w stosunku do przedmiotu tej umowy przysługuje mu prawo własności, co wprost wynika z treści art. 693 § 1 k.p.c. Z tej przyczyny wykonywanie aktów posiadania na przedmiocie sporu nie mogło prowadzić i nie doprowadziło do zmiany stanu własności na obszarze działki nr (...). Nabycie więc od właściciela w zakresie wynikającym z ewidencji gruntów w dniu 20 maja 2011 r. działki nr (...), poprzedzone ustaleniami na gruncie spowodowało, że ukształtowany został stan prawny granic obu nieruchomości podlegających rozgraniczeniu w niniejszym postępowaniu.

Gdyby nawet w okresie przed nabyciem działki ewid. nr (...) przez wnioskodawczynię stan prawny tego obszaru uległ zmianie i osoby wpisane w treści księgi wieczystej utraciły swoje prawa, to na skutek działania wnioskodawczyni - dokonanie czynności prawnej z osobami ujawnionymi w treści księgi wieczystej jako właściciela sprawiło, iż wnioskodawczyni jest chroniona rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie z treścią art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r., poz. 790), w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. W związku z tym w sytuacji, gdyby nawet doszło do częściowego zasiedzenia obszaru działki ewid. nr (...) lub nabycia pierwotnego poprzez uwłaszczenie, to nie znalazło to odzwierciedlenia na gruncie prawnym – nie miało miejsca bowiem jakiegokolwiek postępowanie dla wykazania zmiany w tym zakresie. Wnioskodawczyni

swoje prawo odnośnie działki nr (...) nabyła w drodze czynności odpłatnej, tak więc jedynie działanie w złej wierze mogłoby doprowadzić do zakwestionowania zawartej umowy. W realiach niniejszej sprawy brak jest jednak podstaw do przypisania K. P. działania w złej wierze.

Wszystko to sprawia, że wnioskodawczyni nabyła nieruchomości w granicach ewidencyjnych, którą od działki nr (...) biegły geodeta w swojej mapie z dnia 6 listopada 2014 r. i w opinii stanowiącej jej integralną część oznaczył linią koloru zielonego przebiegającą pomiędzy punktami PK1 – E7. Linia ta stanowi granicę prawną nieruchomości, a tym samym wyznacza zakres prawa własności wnioskodawczyni w odniesieniu do działki ewid. nr (...).

W tej sytuacji za częściowo trafne należało uznać zarzuty podniesione w apelacji wnioskodawczyni, co w szczególności odnosi się do kwestii związanych z naruszeniem prawa materialnego poprzez oparcie rozstrzygnięcia na drugim kryterium rozgraniczeniowym, a także ustaleniami faktycznymi dokonany przez Sąd Rejonowy co do charakteru i zakresu władania spornym obszarem.

Jako całkowicie nietrafne należało natomiast uznać zarzuty wywiedzione przez uczestniczkę, tak w zakresie dotyczącym kierunku naruszenia prawa materialnego, jak również nieprawidłowego ustalenia przez Sąd Rejonowy stanu spokojnego posiadania oraz niewyjaśnieniu przesłanek dla których Sąd przyjął taki a nie inny stan posiadania za ostatni utrwalony jako spokojny. Skoro dokonanie rozgraniczenia było możliwe w oparciu o stan prawny, brak podstaw do czynienia szerszych rozważań na temat tak skonstruowanych zarzutów, które odnoszą się do kryterium rozgraniczenia nie branego pod uwagę przy ustalaniu granicy.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmieniając orzeczenie Sądu Rejonowego orzekł, że granica pomiędzy działkami nr (...) przebiega zgodnie z linią oznaczoną przez biegłego punktami PK1 – E7. Dalej idącą apelację wnioskodawczyni oraz w całości apelację uczestniczki na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że z uwagi na charakter sprawy związany z ustaleniem granicy brak jest uzasadnienia do odstąpienia od podstawowej zasady rozdziału kosztów w postępowaniu nieprocesowym.

(...)