

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 sierpnia 2015 r., wydanym w sprawie z wniosku G. K. z udziałem J. I. (1) i K. I. (1) o rozgraniczenie, Sąd Rejonowy w Zgierzu dokonał rozgraniczenia nieruchomości położonej we wsi K., gm. Z., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której urządzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) i nieruchomości położonej w tejże wsi, oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której urządzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) według linii oznaczonej kolorem czerwonym i łączącej punkty 1, 2 i 3 na mapie biegłego geodety A. B. z dnia 30 stycznia 2015 r., która to mapa stanowi integralną część orzeczenia, a ponadto zasądził od wnioskodawczyni oraz uczestników postępowania solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu kwoty po 2.463,71 zł, ustalając, że w pozostałym zakresie ponoszą oni koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd I instancji ustalił, że położona w K. nieruchomość, w skład której wchodziła działka wnioskodawczyni, pierwotnie stanowiła własność J. i M. A., a następnie przeszła na własność Skarbu Państwa i założono dla niej księgę wieczystą Kw Nr (...). Kolejnym właścicielem nieruchomości była Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w G., od której G. K. nabyła w dniu 10 marca 1993 r. własność m.in. przedmiotowej działki, która obecnie nosi numer 34/4 i prowadzona jest dla niej księga wieczysta (...). Nieruchomość uczestników postępowania jest objęta księgą wieczystą (...), a w ewidencji gruntów oznaczona jest obecnie numerem 36. W 1972 r. została ona nabyta przez S. i T. I., rodziców uczestników postępowania, a w dniu 21 października 1987 r. ówczesni właściciele podarowali ją J. i K. I. (1). Sąd ustalił, że w 1974 r. ojciec uczestnika posadził ze wszystkich stron nieruchomości żywopłot, a siedlisko zabudowane budynkiem mieszkalnym było ogrodzone drewnianym płotem od 1985 r. W 2000 r. uczestnicy zastąpili płot ogrodzeniem z siatki, przy czym żywopłot znalazł się za ogrodzeniem, patrząc od strony podwórka. Małżonkowie I. nie zmieniali przebiegu granic, jedynie uzupełniali nasadzenia w żywopłocie, wymieniając zniszczone krzewy na nowe. Pomiędzy nimi a wnioskodawczynią nie było konfliktów co do sposobu i zakresu korzystania z nieruchomości, nie dochodziło też do takich konfliktów pomiędzy właścicielami we wcześniejszym okresie czasu. G. K. w 2002 r. dowiedziała się, że wyznaczona na gruncie granica pomiędzy przedmiotowymi nieruchomościami przebiega niezgodnie z planami, ale nie zgłaszała żadnych pretensji, ponieważ uważała, że tak musi być. Dopiero w 2007 r. wystąpiła o wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego, w toku którego geodeta wznowił punkty graniczne, a decyzją z dnia 3 grudnia 2007 r. postępowanie zostało umorzono wobec niezawarcia ugody przez jego uczestników. W dalszym toku wywodów uzasadnienia Sąd meriti zreferował treść dowodów z opinii biegłych sądowych, którzy wyprowadzili częściowo sprzeczne ze sobą wnioski – jak np. co do możliwości ustalenia stanu prawnego granic pomiędzy nieruchomościami w oparciu o istniejące dokumenty lub możliwości zastosowania w tym celu metody wpasowania przebiegu granic – nie wskazując jednak ostatecznie, jakie ustalenia faktyczne poczynił na ich podstawie co do powyższych okoliczności, których stwierdzenie wymagało wiadomości specjalnych.

Sąd Rejonowy pominął – jako niewiarygodne – zeznania świadków należących do rodziny wnioskodawczyni, wskazując, że G. S. zna istotne dla sprawy okoliczności jedynie z przekazów G. K., a zeznania J. P. co do poprzedniego położenia siatki ogrodzeniowej i żywopłotu oraz przesunięcia ich przez uczestników pozostają w sprzeczności z wyjaśnieniami uczestników i zeznaniami pozostałych świadków, w tym także J. K. i Z. K., którzy są osobami obcymi, a jako pracownicy spółdzielni będącej poprzednim właścicielem gruntów doskonale wiedzieli, gdzie była granica uprawianego pola. Podkreślono także, że choć kolejny z powołanych przez wnioskodawczynię świadków, M. B., zeznał, że brama wjazdowa na nieruchomość uczestników została przez nich postawiona po roku 2001, to jednak i on i świadek R. D. zgodnie twierdzili, że pomiędzy właścicielami sąsiadujących gruntów nie toczyły się spory o granicę, a w szczególności G. K. nie zgłaszała żadnych pretensji do małżonków I..

Stosując przepisy prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego sprawy, Sąd I instancji przytoczył treść art. 153 k.p.c. i zaznaczył, że wskazane tam kryteria rozgraniczenia mają zastosowanie w tej kolejności, w jakiej zostały tam wymienione, co oznacza, że kolejne kryterium stosuje się dopiero wtedy, gdy poprzednie nie dało wystarczających podstaw do dokonania rozgraniczenia. Wywiedziono w oparciu o opinie biegłych geodetów, że stan prawny granic ustalony został na podstawie pomiarów dokonanych w 1958 r., jednak nie jest możliwe ich odtworzenie, ponieważ

w terenie nie ma utrwalonych znaków granicznych i brak znaków dawnej osnowy geodezyjnej. Sąd zauważył jednak, że na gruncie utrwalony jest jednoznacznie stan władania właścicieli sąsiadujących nieruchomości i w obecnym kształcie istnieje on od wielu lat. Przypomniano, że rodzice K. I. (1) w latach 1972-74 określali granice swojego posiadania, sadząc żywopłot, a sami uczestnicy po 1987 r. stawiali też ogrodzenie po wewnętrznej stronie istniejącego żywopłotu. Wnioskodawczyni po zakupie ziemi zastała już taki przebieg granic, a od tego czasu nic się nie zmieniło, w szczególności nikt nie przesadzał żywopłotu, a zakres posiadania uczestników i ich poprzedników prawnych nie był nigdy kwestionowany. Ponieważ to niezakłócone posiadanie datuje się od 1974 r., Sąd przyjął, że nawet gdyby uznać, że wykonywane było ono w złej wierze, to i tak do 2004 r. upłynął trzydziestoletni jego okres wymagany dla nabycia własności przez zasiedzenie. Zdaniem Sądu, w ten sposób zaistniał stan prawny granic przydatny do celów rozgraniczenia, ponieważ można ustalić w ten sposób zasięg prawa własności uczestników; granica zgodna ze stanem prawnym odpowiada aktualnemu stanowi władania gruntami. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia wywiodła wnioskodawczyni, zaskarżając je w całości oraz wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, ewentualnie o jego zmianę poprzez rozgraniczenie działki Nr (...) z działką Nr (...) według linii czerwonej łączącej punkty 501, 502 i 503 na szkicu stanowiącym załącznik do pisemnej opinii biegłego geodety K. O.. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

uznanie, że uczestnicy postępowania zasiedzieli działkę Nr (...) w granicach aktualnego użytkowania;

uznanie, że granica ustalona przy zakładaniu ewidencji gruntów w 1958 r. nie była granicą prawną, choć była to jedyna granica oznaczona na gruncie, a protokół graniczny był podpisany przez ówczesnych właścicieli, zaś obaj wydający opinię biegli geodeci stwierdzili, że na podstawie dokumentacji geodezyjnej z 1958 r. były zakładane księgi wieczyste;

pominięcie części materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, a przede wszystkim złożonych do akt fotografii i zeznań świadka P. B.;

całkowicie bezzasadną odmowę dania wiary zeznaniom świadka J. P. tylko dlatego, że należy on do rodziny wnioskodawczyni, chociaż zeznania te są zbieżne ze złożoną do akt dokumentacją fotograficzną oraz z jedną z wersji granic wykazanych przez biegłych;

oparcie ustaleń na całkowicie nieprecyzyjnych i sprzecznych ze sobą zeznaniach świadków M. M., J. K., Z. K., Z. P. i Z. P., z których nie sposób wywnioskować, o których granicach nieruchomości mówią świadkowie;

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez nieustosunkowanie się w uzasadnieniu orzeczenia do sprzeczności w zeznaniach świadków, pominięcie zeznań świadka P. B., nieustosunkowanie się do sprzeczności w opiniach obu biegłych i oparcie się na projekcie zasiedzenia sporządzonym przez biegłego A. B., chociaż – jak wynika z opinii biegłego K. O. – biegły A. B. w sposób sprzeczny z przepisami i praktyką geodezyjną określił sporne granice metodą iteracyjnych wpasowań przebiegu granic w sytuację terenową, nie wskazując bezspornego punktu dostosowania lub bezspornej linii granicznej, co wskazuje, że opinia biegłego A. B. jest jedynie propozycją co do przebiegu granic, a nie ich wskazaniem opartym na wiedzy fachowej;
- art. 153 k.c. i art. 172 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie.

Na rozprawach przed Sądem Okręgowym w Łodzi uczestnicy postępowania wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od skarżącej na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na etapie postępowania apelacyjnego ustalono, że zaginęły z akt sprawy fotografie złożone przez wnioskodawczynię na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2011 r., które wykonane były przez świadka M. B. dwa tygodnie przed datą rozprawy (jak wynika z zeznań tego świadka – k. 186); do widocznego na tych fotografiach stanu rzeczy odnosili się w swoich

zeznaniach wnioskodawczynie i świadek M. B.. Odtworzenie akt w tym zakresie przez złożenie kolejnych odbitek tych samych zdjęć okazało się niemożliwe, ponieważ ani G. K. ani też ich autor nie dysponowali zapisem cyfrowym pozwalającym na ich wykonanie. W tej sytuacji Sąd II instancji zdecydował się na uzupełnienie materiału dowodowego w zakresie zeznań świadka M. B. i dowodu z przesłuchania wnioskodawczynie i uczestników, umożliwiając tym osobom ponowne odniesienie się do fotografii przedstawiających te same fragmenty przedmiotowych nieruchomości, które uwidocznione były na zaginionych zdjęciach – co zaakceptowane zostało zarówno przez G. K., jak i przez małżonków I..

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił następujące okoliczności faktyczne:

Działka Nr (...) położona w K., gm. Z., należy do G. K. i wchodzi w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgierzu (pisemna opinia biegłego geodety K. O., k. 251-254).

Działka Nr (...) położona w K., gm. Z., należy do K. i J. małż. I. i stanowi nieruchomość objętą księgą wieczystą Nr (...) (obecnie (...)) prowadzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgierzu (odpis z księgi wieczystej, k. 48; pisemna opinia biegłego geodety K. O., k. 251-254).

Około 1997 r. K. I. (1) zaczął w pasie gruntu położonym po zachodniej stronie jego działki, który obecnie jest przedmiotem sporu w niniejszej sprawie, stawiać wiatę z płyt betonowych, której tylna ściana stanowiła równocześnie trzy przeszła ogrodzenia istniejącego do chwili obecnej. G. K. widziała tę budowę, ale nie miała zastrzeżeń do jej prowadzenia (przesłuchanie wnioskodawczynie, k. 137 i k. 382 odwrót-383; przesłuchanie uczestnika postępowania K. I., k. 138 i k. 383-383 odwrót; przesłuchanie uczestniczki postępowania J. I., k. 139).

Uczestnicy postępowania co najmniej od 2000 r. władają działką Nr (...) w tych samych granicach, w jakich sprawują to posiadanie w chwili obecnej. Wnioskodawczynie wiedziała o tym, ponieważ liczne osoby zwracały jej na to uwagę i była przekonana, że w 2000 r. jej sąsiedzi przesunęli granicę w porównaniu z dotychczasowym stanem użytkowania, jednak przypuszczała, że takie działanie jest zgodne z prawem i że to ona do tej pory użytkowała grunt będący własnością jej sąsiadów. G. K. przez dłuższy czas nie przedsięwzięła żadnych kroków, aby swoje przekonanie zweryfikować. Z kolei po ustaleniu przez zatrudnionego do wydzielenia z jej nieruchomości mniejszej działki geodetę, że istniejąca granica budzi wątpliwości co do zgodności z dokumentacją geodezyjną, wnioskodawczynie przez kolejne trzy lata nie podejmowała żadnych działań zmierzających do uzgodnienia stanu władania przygranicznymi pasami gruntu z ewentualnie odmiennym stanem prawnym, ograniczyła się jedynie do zgłoszenia swoich wątpliwości uczestnikom postępowania i poprzestała na otrzymanych wyjaśnieniach (zeznania świadka G. S., k. 93 odwrót; zeznania świadka J. P., k. 94; zeznania świadka M. B., k. 186; przesłuchanie wnioskodawczynie, k. 137 i k. 382-383 w związku z jej informacyjnym wysłuchaniem, k. 35 oraz k. 504, 00:18:45-00:20:22).

G. K. złożyła w dniu 22 lipca 2005 r. do Urzędu Gminy Z. wnioski o wszczęcie administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego pomiędzy działkami Nr (...) położonymi w K. (wniosek zawarty w załączonej do akt sprawy dokumentacji administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego).

Stan prawny spornych granic nieruchomości został przedstawiony w dokumentacji geodezyjnej wykonanej w roku 1958 i zaewidencjonowanej pod numerem 197/6/153/76, która dotyczyła ustalenia granic nieruchomości będącej obecnie własnością uczestników postępowania. W toku tych prac zakopano graniczniki betonowe oraz pomierzono odległości i kąty pomiędzy nimi, nie nawiązując jednak tych pomiarów do osnowy geodezyjnej posiadającej współrzędne ogólnopolskie. W chwili obecnej nie jest możliwe odnalezienie dawnych znaków granicznych ani znaków dawnej osnowy z 1958 r. (pisemna opinia biegłego geodety A. B., k. 108-119; pisemna opinia biegłego geodety K. O., k. 313-319 i k. 324-326).

Wyniesienie na gruncie granic opisanych w dokumentacji geodezyjnej z 1958 r. nie jest obecnie możliwe z uwagi na brak nawiązania dokonanych wówczas pomiarów do osnowy geodezyjnej, odniesienia do innych szczegółów sytuacyjnych, jak np. granic nieruchomości sąsiednich, budynków, drzew, usunięcie znaków granicznych i wykonanie przez uczestników postępowania prac inwestycyjnych polegających na wymianie płotu. Nie jest możliwe skuteczne

posłużenie się w tym celu metodą kolejnych iteracyjnych wpasowań przebiegu granic w sytuację terenową, ponieważ dla swojej skuteczności wymaga ona wcześniejszego ustalenia bezspornego punktu dostosowania lub bezspornej linii granicznej. Taki punkt ani linia nie istnieją dla działki Nr (...), ponieważ oprócz spornych granic będących przedmiotem niniejszego postępowania ma ona jeszcze granice tylko z nieruchomościami przeznaczonymi pod drogi, które nie mają uregulowanego stanu prawnego ani określonych współrzędnych punktów granicznych. Pozostałe istniejące dokumenty geodezyjne, które dotyczą granic między działkami (...), zawierają dyskwalifikujące je błędy, a ponadto wykonane zostały na materiale niegwarantującym z upływem lat zachowania skali. Istniejąca dokumentacja nie jest zatem wystarczająca dla celów ustalenia na gruncie stanu prawnego granic pomiędzy przedmiotowymi nieruchomościami (ustna opinia biegłego geodety K. O., k. 281-281 odwrót; pisemna opinia biegłego geodety K. O., k. 313-319 i k. 324-326; ustna uzupełniająca opinia biegłego K. O., k. 366-366 odwrót).

Granice według aktualnego stanu władania właścicieli przedmiotowych nieruchomości przedstawiają się tak, jak na mapie sporządzonej w dniu 30 stycznia 2015 r. przez geodetę A. B. i zaewidencjonowanej przez Starostę (...) w dniu 13 maja 2015 r. pod pozycją P.1020.2015. (...) (pisemna opinia biegłego geodety A. B., k. 157-158; zaewidencjonowana mapa do celów prawnych, k. 404).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna, a orzeczenie Sądu – mimo częściowo błędnego uzasadnienia – ostatecznie odpowiada prawu. Sąd odwoławczy częściowo tylko oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu I instancji, natomiast w pozostałym zakresie poczynił własne ustalenia w zakresie okoliczności niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Odnotować należy, że Sąd meriti fakty istotne ustalił częściowo błędnie – co dotyczy numerów ksiąg wieczystych, jakimi obecnie objęte są rozgraniczane nieruchomości (choć błąd ten na szczęście nie został powtórzony w sentencji orzeczenia) albo daty wystąpienia przez wnioskodawczynię z wnioskiem o wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego – i ustalenia te zostały odpowiednio skorygowane w toku postępowania odwoławczego. Częściowo inny okazał się też zakres okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, co spowodowało, że Sąd II instancji poczynił co do niektórych faktów własne ustalenia, natomiast – jak zostanie wywiedzione poniżej – innych okoliczności stwierdzonych przez Sąd Rejonowy nie uznał za element stanu faktycznego sprawy w zakresie, w jakim należałoby do niego stosować przepisy prawa materialnego w celu wydania właściwego orzeczenia co do meriti. Niektóre okoliczności ustalone zostały przez Sąd I instancji prawidłowo – jak np. fakt powzięcia przez G. K. w 2002 r. wiedzy o możliwości występowania niezgodności pomiędzy granicami istniejącymi na gruncie a danymi zawartymi w dokumentacji geodezyjnej albo okoliczności dotyczące stanu własności nieruchomości w chwili obecnej i w latach poprzednich – a tym samym mogą zostać zaakceptowane przez Sąd odwoławczy. Z kolei ustaleniom wynikającym z opinii biegłych należało nadać stanowczą formę, z której wynikałoby jasno, które fakty – zważywszy, że wnioski sformułowane przez powołanych biegłych różniły się od siebie w pewnej mierze co do okoliczności mogących mieć wpływ na rozstrzygnięcie – Sąd orzekający w sprawie uznaje za przydatne i miarodajne dla podjęcia decyzji merytorycznej, ponieważ Sąd I instancji ograniczył się w tym zakresie jedynie do zreferowania pokrótce treści wydanych przez obu biegłych opinii i zaprezentowania wynikających z nich, nie do końca zgodnych ze sobą, wniosków.

Zasadnicza część postępowania dowodowego, jak również dotyczące tej kwestii zarzuty apelacyjne, koncentrowały się na staraniach wnioskodawczyni, by wykazać, że na krótko przed rokiem 2000 uczestnicy postępowania zmienili zakres swego władania, przesuując na jej niekorzyść wcześniej istniejące granice pomiędzy nieruchomościami. W tym celu G. K. nie tylko przedstawiała dowody z zeznań świadków oraz z własnych wyjaśnień, ale także prezentowała fotografie, na których wskazywała przede wszystkim, że żywoploty wyznaczające granice działki nie łączą się ze sobą i wywodziła, że ich brak lub niższa wysokość na odcinkach przylegających do spornych granic świadczy o tym, iż wcześniej były one przesunięte w stronę nieruchomości uczestników. Z kolei małżonkowie I. powoływali ze swej strony dowody zmierzające do przekonania Sądu, że obecny stan władania trwa niezmiennie od pierwszej połowy lat 70-tych XX w. Zdaniem Sądu odwoławczego jednak, inne okoliczności ustalone w toku postępowania na podstawie pozostałych dowodów, w szczególności w oparciu o opinie biegłych, powodują, że fakty będące zasadniczym przedmiotem sporu uczestników tracą swoje zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wskazać bowiem trzeba, że zgodnie z opiniami obu biegłych stan prawny przebiegu spornych granic przedstawiony został w dokumentacji geodezyjnej pochodzącej z 1958 r., kiedy to ustalano granice nieruchomości będącej obecnie własnością uczestników postępowania, i choć w latach późniejszych wykonywano inne prace, których efektem były szkice, mapy i obliczenia, z którymi biegli się zapoznali, to jednak ze względu na istotne błędy, jakie zawierały, dokumenty te nie mogły zostać wykorzystane dla celów ustalenia granic nieruchomości. Z kolei dokumentacja z roku 1958, gdzie przedstawiono prawidłowo stan granic prawnych, nie mogła z przyczyn wyjaśnionych w opinii biegłego K. O. skutecznie posłużyć do wyniesienia ich na gruncie, ponieważ nie sposób jest aktualnie ustalić, którym punktom w terenie odpowiadają punkty opisane w dokumentach geodezyjnych. Wyniesienie ich w chwili obecnej nie było możliwe, zważywszy na brak nawiązania dokonanych wówczas pomiarów do osnowy geodezyjnej o ogólnopolskich współrzędnych, ani też do istniejących szczegółów sytuacyjnych, a z kolei umiejscowione w 1958 r. na gruncie znaki graniczne zostały usunięte lub zniszczone. Biegły K. O. przekonująco wywiódł, że w okolicznościach sprawy niniejszej nie da się również z wystarczającą dokładnością odtworzyć na gruncie położenia granic opisanych w dokumentacji z 1958 r., posługując się stosowaną przez biegłego A. B. metodą kolejnych iteracyjnych wpasowań wynikającego z tych dokumentów przebiegu granic w sytuację terenową. Obaj biegli byli zgodni co do tego, że dla zastosowania tej metody konieczne jest przyjęcie bezspornego punktu dostosowania lub bezspornej linii granicznej, ale o ile biegły A. B. przyjął za takowe granice działki Nr (...) niebędące przedmiotem niniejszego sporu i stanowiące krawędzie dróg graniczące z pozostałymi dwiema stronami z nieruchomością uczestników, o tyle biegły K. O. stanął na stanowisku, że brak jest podstaw do ustalenia w ten sposób bezspornych punktów czy linii granicznych, ani też do odnalezienia jakichkolwiek innych punktów czy linii mogących stać się podstawą posłużenia się metodą zaproponowaną przez drugiego z biegłych. Podniesiony w apelacji zarzut nieprawidłowego uznania przez Sąd I instancji, że granica ustalona przy zakładaniu ewidencji gruntów w 1958 r. nie była granicą prawną świadczy o niezrozumieniu treści opinii i stanowiska Sądu, który w rzeczywistości oparł na nich przy przeprowadzanych rozważaniach; jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia, Sąd nie poczynił ustaleń, jakie zarzuca mu skarżąca, ale trafnie przyjął, że mimo istnienia granicy prawnej wynikającej ze wskazanej dokumentacji nie sposób dokonać według niej rozgraniczenia, ponieważ nie jest możliwe odtworzenie jej przebiegu na gruncie.

Zdaniem Sądu odwoławczego, rację w tej kwestii należało przyznać biegłemu K. O., który przekonująco uzasadnił swoje stanowisko. Nie sposób zgodzić się, że za bezsporny punkt czy linię, pozwalające odnieść zapisy w dokumentacji geodezyjnej do sytuacji w terenie i „osadzić” je na gruncie w drodze dalszych operacji możliwych do podjęcia przez geodetę, mogłyby posłużyć krawędzie dróg. Zaznaczyć w tym miejscu trzeba, że biegły A. B. nie mógł tu mieć na myśli wyznaczonej na gruncie granicy prawnej działki Nr (...) z sąsiadującymi nieruchomościami przeznaczonymi pod drogi – bo ta, jak ustalił drugi z biegłych, nie jest ustalona ze względu na nieuregulowany stan prawny tych nieruchomości – ale po prostu linię w terenie stanowiącą istniejące krawędzie pasa drogowego, które w ciągu prawie sześćdziesięciu lat, jakie minęły od 1958 r., mogły bez wątpienia wielokrotnie zmienić swoje położenie, a tym samym nie sposób ich skutecznie odnieść do zapisów zawartych w ówczesnie sporządzonej dokumentacji. Dla ustalenia tej okoliczności z odpowiednią dla celów rozgraniczenia pewnością nie są wystarczające zeznania powołanych przez skarżącą świadków Z. P. i Z. P., ponieważ nie budzi wątpliwości w świetle doświadczenia życiowego, że nawet osoby zamieszkujące w sąsiedztwie mogą jedynie w przybliżeniu pamiętać położenie krawędzi drogi na gruncie w ciągu wieloletniego okresu czasu, począwszy od wczesnego dzieciństwa do chwili obecnej. Wskazać trzeba, że zeznania obu tych świadków są bardzo ogólnikowe, a drugi z nich ponadto w ogóle nie znał stanu rzeczy sprzed lat 80-tych XX w. Brak w materiale dowodowym szczegółowych informacji o tym, jak drogi te wyglądały w latach 50-tych, w szczególności czy ich wygląd, stan, położenie i szerokość zmieniały się od tamtej pory, a także czy wykonywane były prace przy ich ewentualnym utwardzaniu i późniejszych renowacjach bądź modernizacjach, które mogły zmienić ich faktyczne granice na gruncie. Wobec powyższego, zgodzić się należy z biegłym K. O., który twierdzi, że za punkty czy linie bezspornie możliwe do wskazania na gruncie można by uznać w zasadzie przebieg granicy prawnej nieruchomości uczestników z nieruchomościami przeznaczonymi pod drogi w odpowiedni sposób wyznaczony w terenie i wywodzi stąd, że wobec ich braku nie jest spełniony podstawowy wymóg zastosowania metody kolejnych iteracyjnych wpasowań przebiegu granic z dokumentacji w sytuację terenową. Pośrednio zresztą przyznaje to i drugi z biegłych, stwierdzając, że „(...) tutaj nic innego, bardziej dokładnego, nie da się ustalić (...)”, co oznacza,

że nie był w stanie precyzyjnie wynieść granicy prawnej na gruncie, ale mógł to ewentualnie uczynić jedynie z pewnym prawdopodobieństwem. Sąd II instancji uważa, że wskazanie jedynie prawdopodobnego przebiegu granicy prawnej w terenie nie jest równoznaczne z jej wyniesieniem mogącym posłużyć celom rozgraniczenia, zważywszy, że rzeczywisty jej przebieg może różnić się od wskazanego. Nie mamy tu do czynienia z wątpliwościami co do stanu prawnego rozgraniczanych nieruchomości – przeciwnie, z opinii biegłych wynika, że stan prawny w dokumentacji jest niewątpliwy, tyle że nie może on posłużyć dokonaniu rozgraniczenia wobec niemożności wyniesienia go w terenie. Dodać należy, że trafność zastosowania przez biegłego A. B. metody opisanej w jego opinii na tle realiów sprawy niniejszej kwestionowała sama wnioskodawczyni i to na jej wniosek został dopuszczony dowód z opinii innego biegłego geodety; zarzut niemożności oparcia ustaleń na zastosowanej przez tego biegłego metodzie został podniesiony także w apelacji.

Wobec niemożności ustalenia przebiegu na gruncie wyznaczonej w roku 1958 r. granicy prawnej między nieruchomościami uczestników aktualna granica prawna mogłaby zostać stwierdzona tylko w drodze wykazania, że pomiędzy tym rokiem a chwilą obecną zaszło zdarzenie, skutek którego powstał nowy stan prawny określający na nowo zasięg prawa własności właścicieli obu nieruchomości. Bezspornie bowiem mapy, dokumenty geodezyjne oraz inne dokumenty nie są jedynymi wyznacznikami stanu prawnego nieruchomości, jeśli z okoliczności sprawy wynika, że stan ten kształtuje się obecnie inaczej niż to ewentualnie odnotowano w dokumentacji geodezyjnej. Zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnicy postępowania, wywodzili, że tak się właśnie stało, podnosząc zarzut zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu, przy czym G. K. wywodziła, że nabyła w ten sposób własność gruntu w zakresie jej władania istniejącego do chwili zmiany przez uczestników przebiegu granic, natomiast małżonkowie I. twierdzili, iż zasiedzieli teren w granicach aktualnego posiadania; do tego ostatniego stanowiska przychylił się Sąd meriti. Zarówno uczestnicy postępowania, jak i Sąd, nie wzięli jednak pod uwagę tego, że warunkiem możliwości rozważania kwestii zasiedzenia przygranicznych pasów ziemi w ramach kryterium stanu prawnego granic gruntów jest uprzednie ustalenie przebiegu linii granicznej według dokumentów zaświadczających o zasięgu prawa własności sąsiadujących ze sobą właścicieli (tak np. w postanowieniu SN z dnia 20 września 2000 r., I CKN 296/00, niepubl., w postanowieniu SN z dnia 11 grudnia 2013 r., IV CSK 180/13, niepubl. lub w postanowieniu SN z dnia 8 września 2016 r., II CSK 836/15, niepubl.). Konstatacja taka wydaje się oczywista, zważywszy że konieczną przesłanką zasiedzenia jest fakt samoistnego posiadania gruntu przez osobę niebędącą jego właścicielem, natomiast nie sposób wykazać tej okoliczności w odniesieniu do konkretnego pasa gruntu, jeśli – wobec niemożności ustalenia na podstawie dokumentów, w jaki sposób przebiegała wówczas linia graniczna zgodna ze stanem prawnym – nie jest też możliwe stwierdzenie, czy w czasie wykonywania posiadania teren ten należał do właściciela sąsiadującej nieruchomości czy też stanowił własność samego posiadacza. Innymi słowy, jeśli brak podstaw do ustalenia, jaki był zasięg prawa własności w czasie samoistnego posiadania gruntu przez uczestnika podnoszącego zarzut zasiedzenia (lub jego poprzedników), nie jest też możliwe wykazanie, że posiadał on cudzy grunt, niebędący jego własnością. Taka właśnie trudność zachodzi w realiach rozpoznawanej sprawy, a Sąd Rejonowy, nie dostrzegając jej, nieprawidłowo zastosował art. 172 k.c., co doprowadziło do ustalenia, że małżonkowie I. nabyli przez zasiedzenie własność gruntu w granicach wyznaczonych obecnym ich stanem władania. W rzeczywistości – niezależnie od istnienia lub nieistnienia pozostałych przesłanek – niemożność wyniesienia w terenie granicy prawnej wynikającej z dokumentacji geodezyjnej nie dawała możliwości ustalenia, czy posiadali oni w ten sposób grunt będący ich własnością czy też część nieruchomości należącej do wnioskodawczyni, a tylko w tym ostatnim przypadku doszłoby do zasiedzenia. Zwrócić uwagę należy, że nie sposób przyjąć, iż to linia obecnego władania wyznacza granicę prawną pomiędzy nieruchomościami, niezależnie od tego, czy teren wewnątrz niej stał się własnością uczestników w drodze zasiedzenia czy też należał do nich już wcześniej, ponieważ z równym powodzeniem ich prawo własności w rzeczywistości może sięgać na gruncie dalej w głąb nieruchomości wnioskodawczyni; to jednak – jak powiedziano wyżej – wobec niemożności wyniesienia na gruncie granicy prawnej wynikającej z dokumentacji geodezyjnej, nie jest możliwe do stwierdzenia. Oczywiście te same zastrzeżenia dotyczą też możliwości ustalenia stanu prawnego zgodnego z twierdzeniami skarżącej dotyczącymi nabycia przez nią własności pasa gruntu, który według prezentowanej przez nią wersji wydarzeń posiadał do końca lat 90-tych. Wskazać ponadto należy, że jeśli chodzi o zarzut zasiedzenia podnoszony przez wnioskodawczynię w piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2012 r., to zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy nie daje uzasadnionych podstaw do ustaleń, w jakich granicach samoistnie władali nieruchomością jej

poprzednicy prawni, a sama skarżąca poprzestała jedynie na podniesieniu zarzutu, nie powołując jednak żadnych wniosków dowodowych, które mogłyby być przydatne dla stwierdzenia zaistnienia przesłanek nabycia przez nią własności przygranicznych pasów gruntu w drodze zasiedzenia. Dodać jeszcze można, że ani G. K. ani też małżonkowie I. nie powoływali się na inne okoliczności, które mogłyby skutkować powstaniem nowego stanu prawnego w zakresie zasięgu prawa własności na gruncie.

W rezultacie powyższego bez znaczenia dla ustalenia granicy według stanu prawnego pozostaje to, czy uczestnicy władają gruntem w obecnych granicach posiadania od lat 70-tych XX w., czy też zmienili zakres tego władania pod koniec lat 90-tych; okoliczność ta nie jest przydatna ani dla ustalenia, przez jakie punkty w terenie przebiega granica prawna opisana w dokumentacji geodezyjnej z 1958 r., ani też dla stwierdzenia – z wyżej opisanych powodów – ewentualnych przesłanek zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu. Dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej – przy badaniu możliwości dokonania rozgraniczenia według kolejnego z kryteriów przewidzianych w art. 153 k.c. – jest natomiast istotne to, czy okoliczności ustalone w toku postępowania mogą wskazywać, że zaistniał stan wyznaczający granice spokojnego posiadania właścicieli sąsiadujących nieruchomości. W przytoczonym już postanowieniu SN z dnia 20 września 2000 r., I CKN 296/00, niepubl., wprost stwierdzono, że jeśli nie można ustalić granicy na podstawie dokumentów zaświadczających o zasięgu prawa własności poszczególnych właścicieli gruntów ani też w oparciu o stwierdzenie zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu, to kryterium w postaci tak rozumianego stanu prawnego nie daje się zastosować i wówczas powstaje konieczność skorzystania z drugiego kryterium przewidzianego w art. 153 k.c., a mianowicie ze stanu ostatniego spokojnego posiadania. Wtedy długotrwałość okresu posiadania w aspekcie spełnienia przesłanki do zasiedzenia nie jest konieczna, wystarcza ustalenie posiadania ustabilizowanego, wykazującego cechy długotrwałości, i brak upływu terminu zasiedzenia nie jest przeszkodą do przyjęcia granicy za istniejącą do miejsca, do którego ten stan spokojnego posiadania sięgał. Bezsporne między uczestnikami jest to, że obecnie istniejący stan posiadania zachodzi przynajmniej od końca lat 90-tych (najpóźniej od roku 2000). Jeśli przyjąć wersję prezentowaną przez małżonków I., to władanie w tym zakresie sprawowane było jeszcze przez ich poprzedników prawnych w latach 70-tych. Z kolei zgodnie z wersją wnioskodawczyni, uczestnicy postępowania zaczęli zajmować sporny pas gruntu od strony zachodniej granicy przez budowę komórek już w roku 1996 lub 1997; całość pasów gruntu od strony zachodniej i południowej zajęli natomiast nie później niż w 2000 r. Skarżąca nie zareagowała na samowolną zmianę zakresu władania przez uczestników – chociaż była ona jej wiadoma – ponieważ doszła do przekonania, że zmiana ta odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, ani też nie podjęła żadnych działań w celu zweryfikowania zgodności zachowania uczestników z prawem. Do weryfikacji tej doszło dopiero przy okazji pomiarów geodezyjnych dokonanych w 2002 r., kiedy to G. K. zamierzała wydzielić ze swojej nieruchomości działkę sąsiadującą z działką Nr (...), aby sprzedać ją osobie trzeciej. Nawet jednak zasygnalizowanie przez geodetę potencjalnych niezgodności zakresu władania ze stanem prawnym nie skłoniło skarżącej do aktywnego zakwestionowania posiadania przez małżonków I. spornych pasów gruntu, a jedynie ograniczyła się ona wówczas do poinformowania sąsiadów o powziętych wątpliwościach, jakie ujawniły się w toku czynności geodezyjnych, i zadowolili się uzyskanymi od nich wyjaśnieniami. Dopiero w lipcu 2005 r. wnioskodawczyni zdecydowała się wszcząć administracyjne postępowanie rozgraniczeniowe, kwestionując istniejącą na gruncie granicę; według jej oświadczenia zawartego w piśmie procesowym z dnia 7 marca 2008 r. „czekała ok. 5 lat” od „chwili, gdy p. I. (...) wyszedł poza ramy użytkowane wcześniej przez jego ojca”.

Jak już wskazano wyżej, ostatni stan spokojnego posiadania jest posiadaniem, które trwa dłuższy czas i jakkolwiek nie wyczerpuje okresu niezbędnego do zasiedzenia, to jednak ma ustabilizowany charakter (tak np. w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 20 września 2000 r., I CKN 296/00, niepubl. lub w postanowieniu SN z dnia 26 kwietnia 2007 r., II CSK 18/07, niepubl.). W ocenie Sądu II instancji z takim stanem rzeczy mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie, a do przyjęcia takiej tezy wystarczające jest stwierdzenie nawet takiego okresu władania spornymi pasami gruntu, jaki wynika z twierdzeń G. K., a tym samym jego istnienie jest między uczestnikami bezsporne. Biorąc za podstawę rozważań okoliczności niebędące przedmiotem sporu, stwierdzić więc trzeba, że w przypadku pasa położonego po stronie zachodniej działki Nr (...) od 1997 r., a w przypadku pasa po stronie południowej od 2000 r., istniał z pewnością stan rzeczy, w którym małżonkowie I. mieli sporny obecnie teren w swoim władaniu i postępowali wobec niego jak właściciele – czy to odgradzając go od nieruchomości sąsiadującej czy to choćby stawiając

na nim budowie gospodarcze – w sposób widoczny dla otoczenia, a w szczególności dla wnioskodawczyni. Aż do lipca 2005 r. posiadanie to miało charakter niezakłócony i ustabilizowany, a skarżąca nie podjęła żadnych realnych działań, które mogłyby skutecznie zakwestionować zaistniałe okoliczności, nawet wówczas, gdy po przeprowadzeniu czynności geodezyjnych powzięła uzasadnione wątpliwości co do tego, czy stan władania przy granicach jej nieruchomości jest rzeczywiście zgodny z prawem. W takiej sytuacji posiadaniu uczestników bez wątpienia można przypisać długotrwałość, jak i uznać, że ma ono cechy władania prowadzącego wraz z upływem odpowiedniego okresu czasu do zasiedzenia. Skoro więc istniejący do chwili obecnej stan władania już na podstawie okoliczności niespornych między stronami w zakresie czasu i charakteru posiadania sprawowanego przez małżonków I. można uznać za stan ostatniego spokojnego posiadania wykonywanego przez nich w ciągu dłuższego okresu czasu aż do 2005 r., a z art. 153 k.c. wynika możliwość dokonania na tej podstawie rozgraniczenia obu nieruchomości wobec braku możliwości ustalenia stanu prawnego granic, to w konsekwencji bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest to, czy władanie to uczestnicy sprawowali także przed wskazanymi wyżej datami czy też rzeczywiście – jak twierdzi G. K. – w latach 90-tych doszło do samowolnego rozszerzenia przez nich zakresu posiadania w porównaniu do stanu istniejącego wcześniej.

Wobec powyższego, zbędne okazało się prowadzenie postępowania dowodowego zmierzającego do wykazania, czy w istocie sporne granice na gruncie pozostają niezmiennie aż od pierwszej połowy lat 70-tych, kiedy to nieruchomość stanowiącą obecnie działkę Nr (...) nabyli poprzednicy prawni małżonków I., a dokonane przez Sąd I instancji ustalenia dotyczące tych faktów nie mają w rzeczywistości wpływu na treść rozstrzygnięcia sprawy, które miałyby tożsamą treść także wówczas, gdyby stan faktyczny sprawy został w tym zakresie ustalony zgodnie z postulatami G. K.. Okoliczności te można by uznać za istotne wówczas, gdyby możliwe było ustalenie granicy prawnej nieruchomości będącej skutkiem zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu, co wymagałoby stwierdzenia samoistnego posiadania przez okres czasu nie krótszy niż lat 20 – jednak już wyżej wyjaśniono, że na tej drodze zasięg praw własności właścicieli sąsiadujących gruntów nie może zostać skutecznie ustalony. W rezultacie bezprzedmiotowe stają się te zarzuty apelacji, w ramach których skarżąca polemizuje z oceną dowodów przez Sąd meriti i dokonany na jej podstawie ustaleniami faktycznymi, a także podnosi pominięcie niektórych dowodów i w konsekwencji oparcie się przez ten Sąd na niekompletnym materiale procesowym – czego skutkiem, jej zdaniem, stało się błędne ustalenie, że uczestnicy postępowania władają spornym terenem od kilkudziesięciu lat, nie zaś – jak sama wywodziła – od drugiej połowy lat 90-tych. Powtórzyć należy, że w ocenie Sądu II instancji dla ustalenia ostatniego stanu spokojnego posiadania w realiach rozpoznawanej sprawy zbędne jest rozważanie stanu posiadania z lat 70-tych i 80-tych XX w., ponieważ już czas i charakter posiadania uczestników w zakresie, w jakim był bezsporny między nimi i wnioskodawczynią, spełnia w wystarczający sposób przesłanki pozwalające zakwalifikować go jako kryterium rozgraniczenia mogące posłużyć rozstrzygnięciu zaistniałego sporu.

Oczywiście chybiony jest zawarty w apelacji zarzut bezpodstawnego oparcia się przez Sąd Rejonowy opinii sporządzonej przez biegłego geodetę A. B.. Argumentacja podniesiona przez stronę skarżącą mogłaby zostać ewentualnie uznana za słuszną, o ile Sąd posłużyłby się przy wyznaczaniu spornych granic mapą sporządzoną przez tego biegłego w oparciu o metodę iteracyjnych wpasowań przebiegu granic w sytuację terenową, z której skorzystał on w celu odtworzenia granicy prawnej wynikającej z dokumentacji geodezyjnej z roku 1958 – tak się jednak bez wątpienia nie stało. Za integralną część swego orzeczenia Sąd I instancji uznał inną mapę sporządzoną przez tego biegłego, na której przedstawiona była granica obrazująca aktualny stan władania gruntami i przebiegająca po linii istniejącego ogrodzenia. Decyzja taka była adekwatna do zapadłego rozstrzygnięcia, w myśl którego obecny stan posiadania odpowiada też stanowi prawnemu granic powstałemu wskutek zasiedzenia przygranicznych pasów – i choć to merytoryczne stanowisko można kwestionować, to jednak nie sposób zasadnie zarzucać, że Sąd oparł się przy tym na mapie sporządzonej z wykorzystaniem metodologii, którą biegły nie powinien był się posługiwać. Przedmiotowa mapa nie stanowi efektu przetransponowania danych z dokumentacji geodezyjnych w ten czy inny sposób na sytuację terenową, ale po prostu odzwierciedla określony stan rzeczy istniejący na gruncie. Co więcej, także przy posłużeniu się kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania, które ostatecznie Sąd odwoławczy uznał za przydatne dla przeprowadzenia rozgraniczenia, mapa stanowiąca integralną część zaskarżonego orzeczenia – przedstawiająca sporne granice obu przedmiotowych nieruchomości zgodnie ze stanem władania uznanym za ostatni

spokojny i istniejącym do chwili obecnej – odzwierciedla linie graniczne w sposób odpowiadający treści właściwego rozstrzygnięcia meritum sprawy, a tym samym może stanowić integralny element orzeczenia.

W konsekwencji powyższych rozważań uznać należy, że – mimo braku podstaw do posłużenia się przy dokonaniu rozgraniczenia kryterium stanu prawnego i ustaleniu granic w oparciu o ostatni stan spokojnego posiadania – orzeczenie Sądu meriti ostatecznie odpowiada prawu, ponieważ granice wyznaczone przy przyjęciu skutecznego zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu, jak to uczynił Sąd Rejonowy, przebiegają w ten sam sposób, jaki odpowiada drugiemu z kolejnych kryteriów przewidzianych w art. 153 k.p.c. które to kryterium z kolei przyjął za podstawę swego rozstrzygnięcia Sąd II instancji. W efekcie złożony środek zaskarżenia nie doprowadził do zmiany zaskarżonego postanowienia, jak również jej zarzuty nie przekonały Sądu odwoławczego do konieczności wydania orzeczenia kasatoryjnego; apelacja zostaje więc oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c.