

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem wstępnym i częściowym z dnia 28 lipca 2017 roku Sąd Rejonowy w Łowiczu, sygn. akt I Ns 36/14, w sprawie z wniosku R. O. z udziałem J. R. (1), A. P., D. L., K. P. o rozgraniczenie, z wniosku J. R. (1) z udziałem R. O., A. P., D. L., K. P. o zasiedzenie postanowił: dokonał rozgraniczenia nieruchomości położonej w N. gmina Ł., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), stanowiącej własność R. O., dla której w Sądzie Rejonowym w Łowiczu w V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw LD 10/ (...) z nieruchomością położoną w N., gmina Ł. oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki nr (...), dla której to nieruchomości nie jest założona księga wieczysta ani zbiór dokumentów stanowiącej współwłasność J. R. (1), A. P., K. P. i D. L. w ten sposób, że ustalił, iż granica pomiędzy nieruchomościami przebiega linią prostą łamaną, wyznaczoną przez punkty 19 K-18-19-93-24-11R-12 R przedstawione na mapie sytuacyjnej, sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę E. G., wpisanej do ewidencji Starosty (...) Ośrodka (...) w Ł. dnia 22 czerwca 2017r. za numerem P. (...)2014. (...) oraz w dalszej części linią prostą od punktu 12 R przez punkty 2-1-23 k-22 k przedstawione na mapie sytuacyjnej, sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę E. G., wpisanej do ewidencji Starosty (...) Ośrodka (...) w Ł. dnia 29 września 2014 r. za numerem P. (...)2014. (...).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że wnioskodawczyni R. O. jest właścicielką zabudowanej nieruchomości rolnej, położonej we wsi N. gmina Ł. o łącznej powierzchni 7,25 ha, składającej się z działek o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Łowiczu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Na mocy umowy darowizny w formie aktu notarialnego, sporządzonej w dniu 20 października 2005 roku przed A. M., notariuszem w Ł., Repertorium A nr 5696/2005 M. i J. małżonkowie S. przenieśli własność wskazanej powyżej nieruchomości na rzecz swojej córki – R. O.. Działka ewidencyjna (...) powstała z połączenia działek (...), działka (...) powstała z połączenia działki (...), a dla pierwotnych działek (...), przylegających do spornej granicy Akt Własności Ziemi ON-451- (...) otrzymali poprzednicy prawni R. O. – małżonkowie M. i J. S..

Akt Własności Ziemi, ustalający własność części aktualnych działek (...) na rzecz małżonków M. i J. S. został wydany według ewidencji gruntów, a odrębnego ustalenia stanu posiadania dla potrzeb uwłaszczenia nie wykonano.

Na mocy umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium nr 605 z dnia 23 lutego/8 marca 1910 roku, J. R. (1) nabył od J. P. (1) zagrodę chłopską we wsi N., zapisaną w tabeli likwidacyjnej pod numerem osiemnastym o powierzchni 15 mórg 215 prętów, co odpowiada powierzchni około 8,80 ha oraz posiadłość we wsi M. (obecnie M.), zapisaną w tabeli likwidacyjnej pod nr 135 o powierzchni 3 morgi i 13 prętów, co odpowiada powierzchni ok. 1,70 ha. Umową darowizny zawartą w formie aktu notarialnego Repertorium Nr (...) w dniu 9 listopada 1927 roku, J. R. (1), dziadek uczestnika, darował osadę włościańską, a mianowicie zapisaną w tabeli likwidacyjnej wsi N. pod nr 18 o przestrzeni 16 mórg 215 prętów, co odpowiada powierzchni ok. 9,36 ha oraz zapisaną w tabeli likwidacyjnej wsi M. (obecnie M.) pod nr 135 o przestrzeni 3 morgi 13 prętów, co odpowiada ok. 1,70 ha - swojemu synowi, J. R. (1).

Dla działek (...) nie była prowadzona księga wieczysta lub zbiór dokumentów. W zakładanej w pierwszej połowie lat sześćdziesiątych ubiegłego wieku ewidencji gruntów wsi N. Z. R. (1) c. J. zostało przypisane gospodarstwo nr 64 o łącznej powierzchni 9,04ha, składające się z działek nr (...). W dalszych pozycjach, dotyczących tego gospodarstwa, w pozycji „charakter władania” wpisano „właściciel” oraz informacje dodatkowe, że posiada we wsi M. ok. 1,70 ha ziemi, jako osobę informującą wymieniono J. R. (1). W 1978 roku w procesie wymiany gruntów Z. R. (1) zamiast działki (...) o powierzchni 1,12 ha otrzymała działkę (...) o powierzchni 1,03 ha.

W procesie odnowy ewidencji gruntów N. działka (...) otrzymała nr 15, działka (...) – nr 93, działka (...) – nr 293, działka (...) – nr 296, działka (...) – nr 331, działka (...) – nr 448, działka nr (...) – nr 479, działka nr (...) – nr 573, działka nr (...) – nr 632, działka nr (...) – nr 648.

W operacji z założenia ewidencji gruntów wsi M. pod pozycją 9 wpisana jest Z. R. (1) jako posiadacz działek ewidencyjnych (...) o łącznej ewidencyjnej powierzchni 1,75 ha. (...) zapisane w jednostce rejestrowej G.97 wsi N. oraz jednostce rejestrowej G.72 wsi M. odpowiadają nieruchomościom opisanym w powyższych aktach notarialnych.

Ewidencja gruntów wsi N. została opracowana na podstawie fotomapy, tj. zdjęcia lotniczego w skali 1:5000 oraz tzw. zarysu pomiarowego, na którym zmierzono wzajemne szerokości działek według stanu posiadania, zarejestrowanego w latach 60-tych ubiegłego wieku. Uwłaszczenia dokonywano w oparciu o ewidencję gruntów, dla której istotny był stan posiadania, sprawdzany poprzez pomiar szerokości działek i ucytelnienia zdjęcia lotniczego. Mierzono działki w poszczególnych miejscach, ale nie był to pomiar oparty na osnowie geodezyjnej, lecz wzajemnej szerokości działki. Jeśli przy dokonaniu pomiaru graficznego długości granicy o długości 1 kilometra popełniony zostanie błąd ok. 2 metrów, w przypadku działki o szerokości 20 metrów, błąd ten obciąża jej powierzchnię o 40 metrów. W tym celu zakładano fotomapę i mierzono szerokości działki w wybranych miejscach, jednak nie sprawdzano, czy po połączeniu dwóch skrajnych punktów utworzona zostaje linia prosta.

Stan posiadania, odtworzony na zarysach, tj. fotomapie lotniczej, rejestrowany był w dwóch konkretnych punktach, a nie na całości działki. W miejscu, gdzie dokonano pomiaru, stan posiadania w roku 1971 nie powinien być inny niż ten, który zarejestrowano na fotomapie. Pomiędzy wyznaczonymi punktami, możliwy jest margines błędu. Z uwagi na znaczny upływ czasu od założenia ewidencji gruntów (ok. 50 lat) oraz poziom techniczny pomiarów wykonanych dla potrzeb jej założenia, granice działek przyjętych do założenia tej ewidencji można obecnie wskazać z dokładnością ok. 30 cm.

Postanowieniem z dnia 3 listopada 2016 roku w sprawie I Ns 426/16 Sąd Rejonowy w Łowiczu w Wydziale I Cywilnym stwierdził, że spadek po J. R. (1), synu J. i A., zmarłym dnia 27 lutego 1943 roku w N. i tam ostatnio stale zamieszkałym, nabyły na podstawie ustawy jego dzieci: Z. L., córka J. i Z., J. R. (2), córka J. i Z., M. R., córka J. i Z. oraz J. R. (1), syn J. i Z. – po 1/6 części każde z nich. Stwierdził ponadto, że spadek po S. R., synu J. i Z., zmarłym dnia 3 kwietnia 1952 roku w N. i tam ostatnio stale zamieszkałym nabyli na podstawie ustawy: matka Z. R. (1), córka J. i M. w 1/4 części oraz rodzeństwo Z. L., córka J. i Z., J. R. (2), córka J. i Z., T. R., córka J. i Z., M. R., córka J. i Z. oraz J. R. (1), syn J. i Z. po 3/20 części każde z nich. Stwierdził również, że spadek po T. R., córce J. i Z., zmarłej dnia 15 lutego 1958 roku w N. i tam ostatnio stale zamieszkałej, nabyli na podstawie ustawy matka Z. R. (1), córka J. i M. w 1/4 części oraz rodzeństwo: Z. L., córka J. i Z., J. R. (2), córka J. i Z., M. R., córka J. i Z. oraz J. R. (1), syn J. i Z. po 3/16 (trzy szesnaste) części każde z nich.

Postanowieniem z dnia 15 września 2015 roku w sprawie I Ns 351/15 Sąd Rejonowy w Łowiczu w Wydziale I Cywilnym stwierdził, że spadek po Z. R. (2) z domu Ś., córce J. i M., zmarłej w dniu 14 grudnia 1979 roku w N., gm. Ł. i tam ostatnio stale zamieszkałej, na podstawie ustawy nabyły jej dzieci: córka Z. R. (1) z d. R., c. J. i Z., córka M. R., c. J. i Z., syn J. R. (1), syn J. i Z. oraz córka J. R. (2), córka J. i Z. po 1/4 części każde z nich oraz stwierdził, że wchodzący w skład spadku po Z. R. (1) udział w gospodarstwie rolnym na podstawie ustawy nabyli syn J. R. (1), syn J. i Z. oraz córka J. R. (2), córka J. i Z. po 1/2 części każde z nich.

Postanowieniem z dnia 15 grudnia 2015 roku w sprawie I Ns 644/15 Sąd Rejonowy w Łowiczu w Wydziale I Cywilnym stwierdził, że spadek po J. R. (2), zmarłej dnia 25 września 1993 roku w Ł. i tu ostatnio stale zamieszkałej na podstawie ustawy nabyli: brat J. R. (1), syn J. i Z., siostra M. R., córka J. i Z. w 1/3 części każde z nich oraz siostrzeńcy A. P., córka W. i Z., D. L., syn W. i Z. w 1/6 części każde z nich, z tym, że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne dziedziczy z mocy ustawy w całości J. R. (1), syn J. i Z..

Postanowieniem z dnia 10 sierpnia 2016 roku w sprawie I Ns 279/16 stwierdził, że spadek po M. R., córce J. i Z., zmarłej dnia 20 grudnia 2015 roku w Ł. i tam ostatnio stale zamieszkałej na podstawie ustawy nabyli: jej brat J. R. (1), syn J. i Z. w 1/2 części, D. L., syn Z. i W. w 1/4 części, K. P., syn A. i S. w 1/4 części, przy czym D. L. i K. P. dziedziczą spadek z dobrodziejstwem inwentarza.

Spadek po Z. L. zmarłej w dniu 23 października 1992 roku w Ł. ostatnio stale zamieszkałej w Ł. nabyli mąż W. L. oraz dzieci D. L. i A. P. po 1/3 części każdy z nich. Z kolei spadek po W. L. zmarłym w dniu 29 września 2009 roku w Ł. i ostatnio stale tam zamieszkałym na podstawie ustawy nabyły dzieci D. L. i A. P. po 1/2 części każdy z nich.

Na skutek spadkobrania nieruchomości będąca w posiadaniu J. R. (1) stanowi współwłasność J. R. (1) w 2529/3840 części, A. L. w 1311/11520, D. L. w 3933/23040, K. P. w 437/ 7680. Od momentu śmierci matki gospodarstwem zajmował się J. R. (1). Traktowany był przez otoczenie, jako właściciel.

Na nieruchomości R. O. stoi szopo-garaż, przy czym równo z nim, a pomiędzy działkami, pobudowano betonowy mur. Dalej, patrząc od strony drogi, znajduje się budynek gospodarczy, a wzdłuż jego wschodniej krawędzi, drugie ogrodzenie z płyt betonowych, kończące się na wysokości stodoły. Na wysokości tego ogrodzenia, po stronie wschodniej, znajduje się drewniana toaleta. Natomiast na wysokości ściany wschodniej stodoły, teren zarośnięty jest krzakami i drzewami. Od przedłużenia północnej ściany przybudówki stodoły kończy się pas zarośli i zaczyna się grunt użytkowany rolniczo.

W dniu 11 lutego 1975 roku, M. S. złożył wniosek o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego (...). Budynek mieszkalny postawił zgodnie z planem i przewidzianymi założeniami – w odległości 4 metrów od miedzy, a J. R. (1) nie kazał mu zamurować okien. Około 2000 roku, M. S. postawił płot między działkami. Znajduje się on w odległości w linii prostej 4, 15 cm od narożnika budynku mieszkalnego do narożnika słupka ogrodzenia. W maju 1982 roku, M. S. złożył wniosek o wydanie pozwolenia na budowę szopo - garażu wg projektu WB- (...) w granicy działki.

J. R. (1) pismem z dnia 26 listopada 1982 roku został zawiadomiony, o tym że w dniu 26 listopada 1982 roku zostało wszczęte postępowanie w sprawie budowy budynku gospodarczego w granicy działki w N.. Decyzją z dnia 31 maja 1983 roku, M. S. otrzymał pozwolenie na budowę budynku szopo - garażu wg projektu WB - (...) o kubaturze 473 m³, pow. zabudowy 114 m². J. R. (1) nie sprzeciwił się budowie szopo- garażu w granicy. Linie granicy M. S. i J. R. (1) wytyczali „przy sznurze”. Według posiadanej przez M. S. na tamtą chwilę wiedzy, granica w siedlisku przebiegała w linii ściany garażu. Szopo- garaż został postawiony zgodnie z planem, w miejscu w którym rosły klony. Klony te zostały wycięte przed budową szopo- garażu.

W 2013 roku M. S. powziął wiedzę, że garaż stoi w odległości 2,40 metra od granicy.

W dniu 05 kwietnia 1995 roku, M. S. otrzymał pozwolenie na budowę budynku składowo- inwentarskiego –stodoły. W tym samym roku pobudował nową stodołę. Stodoła została wybudowana w odległości około 5 metrów od granicy.

W 1987 roku obszar, w którego skład wchodziły nieruchomości, będące przedmiotem niniejszej sprawy, objęty był zadaniem inwestycyjnym, w ramach którego wykonane zostało drenowanie systematyczne wraz z wylotami i z siecią rowów melioracji wodnej szeregowej. W kwietniu 1986 roku do inwestora wpłynęły pisma J. R. (1) i M. S. o wyłączenie części działek z realizowanej inwestycji, które zostały rozpatrzone pozytywnie. J. R. (1) wnosił o wyłączenie całości gruntów spod inwestycji melioracji, uważał iż jego ziemia nie wymaga osuszenia. Z kolei M. S. wnosił o wyłączenie części działki nr (...) w obszarze za stodołą.

M. S. wyraził ustne pozwolenie aby wykonać meliorację w dalszej części działki o numerze ewidencyjnym (...). M. S. i J. R. (1) uczestniczył podczas wytyczania rowy melioracyjnego. Wcześniej w tym miejscu nie było rowu melioracyjnego. M. S. wyraził zgodę aby na jego działce pobudować zbieracz prowadzący do rowu. Wobec sprzeciwu J. R. (1), melioracja i wykopanie rowu nie zostało wykonane na jego działce, a w miedzy. J. R. (1) przebywając na gruncie oponował aby rów był wykopany na jego działce. M. S. nie sprzeciwił się temu. Wniósł jedynie o wyłączenie części działki o numerze (...), znajdującej się tuż za stodołą. W związku z powyższym meliorację tj. budowę rowu i sączków- drenów, w tym wykonanie zbieracza, przeprowadzono w dalszej części działki znajdującej się w posiadaniu M. S.. Obecnie rów melioracyjny, według wskazywanego przez J. R. (1) stanu posiadania, znajduje się na jego działce. W 1971 roku, w 1987 roku, M. S. uprawiał grunty aż do rowu.

Na terenie użytkowanym rolniczo nigdy nie istniał stan spokojnego posiadania. Granica przebiegała inaczej niż w siedlisku i wychodziła poza granicę wyznaczoną linią garażu i płota. W przeszłości dochodziło do konfliktów, gdy przez sporną granicę przechodziły zwierzęta. M. S. opowiadał swojemu szwagrowi – T. N., że na obszarze, ciągnącym się za stodołą, J. R. (1) wchodzi w jego ziemię. Nie zgłaszał takich uwag w zakresie terenu w granicach siedliska. R. O. wielokrotnie zwracała uwagę J. R. (1) i jego dzierżawcy – J. P. (2), że narusza jej własność.

Konflikt zaostrzył się w 2011 roku, kiedy mąż R. W. O. wykorzystując nieobecność J. R. (1) zaorał pas gruntu o szerokości ok. 2 metrów na długości od zakrzaczenia, kończącego działkę zabudowaną, wzdłuż działki nr (...) do końca działki nr (...).

J. R. (1) około 35 lat temu posadził na swojej działce wzdłuż granicy rząd klonów. Wcześniej na działce rósł rząd topoli, które częściowo uschły. Z dawnych drzew zachowała się około 100 letnia topola. Drzewa stoją za stodołą i szopo-garażem należących do R. O.. W przeszłości M. S. nigdy nie ruszał tych drzew, a jego dzieci nie wchodziły na zarośnięty krzakami teren. Uskarżał się swojemu szwagrowi, T. N., że na jego dach lecą gałęzie, jednak nie wyciął tych drzew.

R. O. nie obcina gałęzi drzew rosnących za linią wyznaczoną przez garaż. Wielokrotnie zwracał się do J. R. (1) o obcięcie gałęzi i usunięcie przewracających się drzew. J. R. (1) mimo ingerencji wójta, nie wyrażał zgody na wycięcie drzew. J. R. (1) korzysta z tego terenu, biorąc uschnięte drzewa na opał. Toaleta, z której korzysta do dzisiaj J. R. (1), pobudowana została przez J. R. (1) ok. 34 lata temu. Znajduje się ona bezpośrednio przy na ścianie budynku szopo-garażu, znajdującego się na działce R. O.. J. R. (1) trzyma tam również narzędzia. M. S. nie sprzeciwił się budowie toalety. Nie wnosił również o wydanie tego pasa gruntu.

W przeszłości na działce J. R. (1) rósł rząd topól, posadzonych w linii prostej. J. R. (1) korzystał z tego fragmentu i przejeżdżał pomiędzy topolami a granicą wozem drabiniastym przez długi czas, do momentu, gdy w 1969-1970 roku pobudował obory. Do dzisiaj na jego działce stoi stuletnia topola, której środek oddalony jest od ogrodzenia z działką R. O. około 4, 54 m. Na nieruchomości J. R. (1) od strony szosy znajdują się fundamenty starego domu. Narożnik starego budynku mieszkalnego położony jest w odległości 5, 05 metra od ogrodzenia wnioskodawców (jego wschodniej krawędzi). W odległości około 1, 5 metra od tego narożnika budynek ten jest oddalony od ogrodzenia o 5, 15 m.

Linia granicy, odpowiadająca zakresowi prawa własności biegnie wzdłuż linii opisanej kolorem czerwonym, tzn. między działkami (...) wzdłuż linii A4 – 2 oraz między działkami (...) wzdłuż linii 1-23 k-22 k na mapie sytuacyjnej, sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę E. G., wpisanej do ewidencji Starosty (...) Ośrodka (...) w Ł. dnia 1 września 2014 roku, za numerem P. (...).2014.2015, natomiast granicę między stronami w obrębie siedliska wyznacza linia 19K-18-19-93-24-11R-12R, na mapie sytuacyjnej z dnia 25 maja 2017 roku.

Zgodnie z art. 317 § 1 k.p.c., Sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu. Stosownie natomiast do art. 13 § 2 k.p.c., przepisy o procesie stosuje się odpowiednio do innych rodzajów postępowań unormowanych w niniejszym kodeksie, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

Jak wskazano na wstępie, zarządzeniem z dnia 13 października 2014 roku na podstawie art. 219 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. połączono do rozpoznania sprawę I Ns 273/14 z wniosku J. R. (1) z udziałem R. O. o zasiedzenie z niniejszą sprawą, z wniosku R. O. z udziałem J. R. (1), do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia. Złożony przez J. R. (1) wniosek o zasiedzenie obejmował szereg nieruchomości w tym, pas przygraniczny wzdłuż zachodniej granicy działek oznaczonych w rejestrze gruntów nr 15 i nr 93, położonych w miejscowości N., gm. Ł., pow. (...), dla których nie jest prowadzona księga wieczysta, a na działkach sąsiednich, oznaczonych nr 13 i nr 90, dla których jest prowadzona księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Łowiczu nr KW (...), o szerokości 2,8 m i długości 687,2 m (alternatywnie szerokości, długości i powierzchni mniejszej).

Wskazać należy również, że Sąd Najwyższy przesądził dopuszczalność wydania wyroku częściowego, będącego jednocześnie wyrokiem wstępnym (art. 318 § 1 k.p.c.), np. uznającego za usprawiedliwione co do zasady jedynie jedno z żądań lub część żądania (wyr. SN z 4.12.2008 r., I CSK 238/08, L.). W ocenie Sądu Rejonowego, w niniejszej sprawie

zachodzą przesłanki do wydania postanowienia częściowego w zakresie rozgraniczenia spornych nieruchomości, uwzględniającym zarzut zasiedzenia. Jak wynika z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 1951 roku ŁCPrez 741/50. OSN 1951, o nabyciu własności w drodze zasiedzenia sąd rozstrzyga nie tylko w sprawie o zasiedzenie, ale i w innych sprawach, w których stanowić może przesłankę orzeczenia. Jak zostanie wykazane poniżej, przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć również zasiedzenie przygranicznych pasów ziemi. Postanowienie wstępne, wydane przy rozważeniu zarzutu zasiedzenia przygranicznego pasa, ustala zatem stan prawny w zakresie spornych granic, a więc ustala dokąd sięga prawo własności (samoistne posiadanie) właścicieli nieruchomości. W ocenie Sądu orzeczenie te będzie miało charakter prejudycjalny dla dalszego postępowania w przedmiocie rozpoznania wniosku o zasiedzenie nieruchomości przez J. R. (1) (w tym przygranicznego pasa gruntu- zgłoszony również w postępowaniu I Ns 273/14), a nie odwrotnie. Jednocześnie taka kolejność rozpoznania spraw, nie wywołuje konieczności przeprowadzenia dalszej opinii biegłego z zakresu geodezji celem wydzielenia z części nieruchomości R. O. terenu podlegającemu zasiedzeniu. Kiedy przedmiotem zasiedzenia nie jest cała nieruchomość odpowiadająca wyodrębnionej zarówno pod względem prawnym (objętej księgą wieczystą), jak i geodezyjnie (w znaczeniu działki ewidencyjnej) całości, lecz jej fizyczna część, zachodzi potrzeba jej konkretyzacji nie tylko na gruncie ale również sporządzenie opinii dotyczącej podziału takiej działki, co dodatkowo generuje wyższe koszty postępowania. Prawomocne zakończenie niniejszego postępowania o rozgraniczenie usuwa stan niepewności co do przebiegu granic i powoduje, iż uczestnictwo R. O. w dalszym toku postępowania o zasiedzenie nieruchomości, z uwagi na brak interesu prawnego, staje się bezprzedmiotowe. Powyższe argumenty spowodowały, iż Sąd z uznał, iż w pierwszej kolejności zasadnym jest przeprowadzenie postępowania o rozgraniczenie.

Zgodnie z art. 153 kodeksu cywilnego, 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 zgody między zainteresowanymi, Sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną.

Powyższy przepis określa trzy kryteria, w oparciu o które dokonuje się rozgraniczenia, przy czym każde ma priorytet przed następnym. Dopiero zatem po stwierdzeniu, że stanu prawnego nie można ustalić, ustalenia granic dokonuje się w oparciu o spokojny stan posiadania. Chodzi tu o takie posiadanie, które trwa tak długo, że pozbawienie posiadacza przyległego pasa gruntu przez ustalenie granicy „z uwzględnieniem wszelkich okoliczności” nie dałoby się pogodzić z zasadami współżycia społecznego. Gdyby zaś i spokojnego stanu posiadania nie można było stwierdzić, a postępowanie nie doprowadziłoby do ugody, dopuszczalne będzie ustalenie granic w oparciu o wszelkie okoliczności. Ponieważ wymienione kryteria wyłączają się wzajemnie, to dopóki możliwe jest ustalenie granic w oparciu o pierwsze kryterium, dopóty niedopuszczalne jest sięganie po dalsze. Kwalifikacja prawna ustalonego w sprawie stanu faktycznego i jego analiza przy zastosowaniu wymienionych w art. 153 kc wykluczających się wzajemnie kryteriów należy do Sądu – niezależnie od stanowiska uczestników. Taki pogląd wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 kwietnia 2007 roku w sprawie II CSK 18/07 (Lex nr 966804), który należy podzielić.

Gdy więc granice staną się sporne, ich ustalenia dokonuje się w oparciu o stan prawny, to jest według stanu własności nieruchomości (w tym do miejsca na gruncie, do którego sięga prawo własności poszczególnych właścicieli sąsiadujących gruntów stosownie do ich tytułów własności). Zaznaczyć należy, iż przez „stan prawny”, o którym mowa w art. 153 k.c., należy rozumieć także zasiedzenie przygranicznych pasów ziemi. Powyższe znajduje potwierdzenie w ugruntowanej już linii orzeczniczej Sądu Najwyższego. Z tych przyczyn, jeżeli zarzut zasiedzenia - w sprawie o rozgraniczenie prowadzonej przez Sąd - jest zasadny, to decyduje o ustaleniu przebiegu granicy.

W przedmiotowej sprawie Sąd dokonał rozgraniczenia w oparciu o pierwsze kryterium, tj. na podstawie stanu prawnego, w tym ustalonego na podstawie zasiedzenia przygranicznego pasa ziemi. Jak wykazano wyżej, przez stan prawny według, którego ustala się granice w myśl art. 153 kc, należy także rozumieć zasiedzenie przygranicznych pasów ziemi. Uwzględnia się zatem przy rozgraniczeniu wieloletnie posiadanie przygranicznych pasów ziemi, które to poprzez spełnienie przesłanek art. 172 kc doprowadziło do ich zasiedzenia.

Odnosząc się do ustalonej przez biegłego granicy według stanu prawnego, wskazać należy, że częściowo odbiega ona granicy wskazanej w postępowaniu administracyjnym. Jak podniesiono powyżej, biegły sądowy wykonał prace obliczeniowe oraz analizę zgodności w wyżej wskazanym obszarze aktualnego stanu posiadania ze stanem posiadania przyjętym dla potrzeb założenia ewidencji gruntów wsi N.. Ponadto, wykonał pomiar sytuacji, istniejących znaków granicznych oraz aktualnego stanu posiadania na szerokości około 370 metrów wzdłuż granicy ze wsią Ś., jak i wzdłuż drogi. Pomimo deklarowanych w punkcie 5 wniosków utrudnień dla analizy porównawczej, wynikających ze znacznego, bo ponad pięćdziesięcioletniego upływu czasu od założenia ewidencji gruntów, wywiedzione przez biegłego ustalenia czynią twierdzenia opinii racjonalnymi i przekonującymi i uzasadniają przyjęcie do rozgraniczenia wskazanej przez biegłego sądowego granicy według stanu prawnego.

W toku postępowania uczestnik J. R. (1) wniósł o stwierdzenie zasiedzenia pasa przygranicznego wzdłuż zachodniej granicy działek oznaczonych w rejestrze gruntów nr 15 i nr 93, położonych w miejscowości N., gm. Ł., pow. (...), dla których nie jest prowadzona księga wieczysta, a na działkach sąsiednich, oznaczonych nr 13 i nr 90, dla których jest prowadzona księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Łowiczu nr KW (...), o szerokości 2,8m i długości 687,2 m

Zgodnie z art.172 kodeksu cywilnego, posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Posiadanie wymagane do nabycia własności przez zasiedzenie musi być posiadaniem samoistnym tj. takim, że posiadacz włada rzeczą jak właściciel. W treści tego posiadania wyróżnia się bowiem dwa elementy: corpus, czyli władztwo faktyczne posiadacza nad rzeczą i animus, czyli wola władania rzeczą.

Przeprowadzone przez Sąd postępowanie dowodowe w pełni wykazało, iż posiadanie przygranicznego pasa gruntu, położonego w obszarze siedliska, tj. patrząc od strony drogi, wzdłuż ściany garażu, a następnie linii drzew, przez uczestnika J. R. (1), a wcześniej jego poprzedników prawnych, miało wszystkie cechy posiadania samoistnego. Z kolei żądanie zasiedzenia dalszego obszaru, w zakresie użytkowanym rolniczo, nie zostało, w ocenie Sądu, udowodnione.

Przede wszystkim podnieść należy, że J. R. (1) od wielu lat traktował wskazany obszar jako swoją własność. Po pierwsze, posadził wzdłuż uznawanej przez siebie granicy rząd klonów, które nigdy nie zostały wycięte przez M. S., nawet wtedy, gdy ten uskarżał się na lecące na jego dach gałęzie. Korzystał ze spornego pasa gruntu w ten sposób, iż przejeżdżał wozem drabiniastym pomiędzy topolą a miedzą dzielącą nieruchomości. Ponadto, dzieci M. S. nigdy nie wchodziły na zarośnięty krzakami teren. R. O. do dzisiaj nie obcina gałęzi drzew, rosnących za linią wyznaczoną przez garaż. J. R. (1) natomiast korzysta ze wskazanego terenu, biorąc stamtąd suche drewno. Korzysta on również z pobudowanej 37 lat temu toalety, opierającej się o szopo-garaż. Warto również podkreślić, że M. S. nie sprzeciwił się budowie toalety. Również wtedy, gdy stawiał na swojej działce budynek mieszkalny, budował go 4 metry od granicy, co jest zbieżne z aktualnym położeniem budynku z płotem graniczącym z nieruchomością J. R. (1). Z kolei szopo-garaż budował w granicy.

Powyższe wskazuje niewątpliwie, że J. R. (1) manifestował w sposób wystarczający swoją wolę wykonywania pełnego władztwa nad powołanym obszarem (cum animo rem sibi habendi). W doktrynie i orzecznictwie tytułem przykładu wskazuje się, że może ona polegać np. na zagospodarowaniu nieruchomości poprzez zabudowania lub nasadzenia, ogrodzeniu posesji, pokryciu kosztów remontu lub modernizacji budynku itp. (zob. np. post. SN z 11.8.2016 r., I CSK 504/15, L.). Przyjąć należy, że w niniejszej sprawie, poprzez sadzenie drzew, budowę toalety i pobieranie drewna, spełniona została przez J. R. (1) przesłanka w postaci samoistnego posiadania nieruchomości. Gdyby M. S. a później R. O. czuli się właścicielami tejże części, niewątpliwie nie zobowiązywiliby J. R. (1) do wycięcia drzew, a sami to uczynili, skoro drzewa te zagrażały również ich bezpieczeństwu.

O ile zatem za zasadny należy uznać zarzut zasiedzenia powyżej wskazanego obszaru, to nie można tak ocenić zarzutu zasiedzenia pasa znajdującego się dalej od zabudowań mieszkalnych. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż w

zakresie użytkowania wskazanego terenu, od wielu lat pomiędzy stronami miały miejsce konflikty, charakteryzujące się wzajemnym podorywaniem spornego terenu. Okoliczności podniesione w sprawie o przywrócenie posiadania o Sygn. akt I C 205/11 nie są wiążące dla sądu niniejszego, albowiem w sprawie o przywrócenie posiadania Sąd nie bada prawa własności ziemi. Granica prawna wskazana została przez biegłego w sposób nie budzący wątpliwości, tak więc w tym zakresie J. R. (1) winien udowodnić zasiedzenie przygranicznego pasa ruchu, w tym 30-letni okres nieprzerwanego posiadania samoistnego. Okoliczność, iż do jesieni 2011 roku J. R. (1) uprawiał sporny pas gruntu, nie oznacza iż czynił to przez okres prowadzący do zasiedzenia. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje na to, iż podczas wykonywania melioracji w 1987 roku, sporny pas gruntu wykorzystywany był rolniczo przez M. S., a z roku na rok dochodziło do systematycznego podorywania (vide zeznania T. N. „nieraz jak pojechałem, to S. mówił że J. znów mnie się podorał (...) to będzie z 15 lat wcześniej” - k. 277)

Drugą obok posiadania przesłanką zasiedzenia jest upływ czasu. Do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest, aby władający nieruchomością był jej posiadaczem oraz aby posiadanie trwało przez czas określony w ustawie. Samo władanie rzeczą bowiem nie wystarcza do zasiedzenia.

Kodeks cywilny przed zmianą 28.07.1990 r przewidywał 10-letni termin zasiedzenia w dobrej wierze i 20 lat w złej wierze. Z dniem 10.10.1990 r terminy te zostały przedłużone odpowiednio do 20 i 30 lat. Do przypadków zasiedzenia, które nastąpiło przed wejściem w życie ustawy z dnia 28.07.1990r o zmianie ustawy kodeks cywilny, tj. przed 1.10.1990 r miały zastosowanie 10 i 20 letnie okresy posiadania przewidziane w art.172 kc w brzmieniu obowiązującym przed tą datą.

Artykuł ten łączy przepisany dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia upływ czasu z kwalifikacją posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania. Przy ocenie czy zachodzą warunki do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykazuje (orz. SN z 705 1971 I Cr 302/71 NP.173 s.580).

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że uczestnik J. R. (1) od dnia śmierci matki Z. R. (1), tj. od dnia 14 grudnia 1979 roku, niewątpliwie włada opisanym powyżej obszarem, położonym w granicach siedliska, tj. patrząc od strony drogi, wzdłuż ściany garażu, a następnie linii drzew. W ocenie Sądu Rejonowego, J. R. (1) nie sposób przypisać w chwili uzyskania posiadania usprawiedliwionego przez okoliczności przekonaniu o przysługiwaniu mu prawa własności. Zdawał on sobie bowiem sprawę z tego, że nieruchomość należała w przeszłości do jego ojca, a wcześniej – dziadka. W ewidencji gruntów jako posiadacz samoistny wpisana była jego matka. Po jej śmierci, J. R. (1) nie podjął żadnych kroków, mających na celu zalegalizowanie tytułu prawnego do posiadanych nieruchomości. W ostatnim okresie, w związku z postępowaniem w niniejszej sprawie, wydany został szereg postanowień, obejmujących stwierdzenie nabycia spadku po poprzednikach prawnych J. R. (1).

Uczestnik J. R. (1) bezsprzecznie faktycznie władał spornym pasem gruntu, znajdującym się w granicach siedliska (corpus) i miał wolę posiadania go dla siebie, był przekonany o swoim prawie do tego pasa ziemi (animus). Jego posiadanie miało charakter samoistny (właścicielski). Zasiedzenie, które rozpoczęło bieg 14.12.1979 roku, przy uwzględnieniu 30 – letniego okresu zasiedzenia, zakończyło się w dniu 14.12.2009 roku i do tego czasu nie zostało przerwane. Wskazać należy bowiem, że R. O. wniosła pozew o wydanie nieruchomości dopiero dnia 16 czerwca 2014 roku.

Przeanalizowana przez geodetę w postępowaniu administracyjnym i biegłego sądowego w toku niniejszego postępowania archiwalna dokumentacja geodezyjna pozwala na stwierdzenie stanu, który daje podstawę do rozgraniczenia według pierwszego kryterium z art. 153 k.c., z uwzględnieniem wniesionego przez J. R. (1) zarzutu zasiedzenia.

Sąd Rejonowy wskazał, że przyjęta przez Sąd Rejonowy dla potrzeb niniejszego rozgraniczenia granica wyznaczona przez punkty 19K-18-19-93-24-11R-12R, przedstawione na mapie sytuacyjnej z dnia 22 czerwca 2017 roku oraz w dalszej części przez punkty 2-1-23K-22K – na mapie sytuacyjnej z dnia 29 września 2014 roku, jest granicą według

stanu prawnego, gdyż odzwierciedlają stan posiadania z okresu zakładania ewidencji gruntów oraz uwzględniony przez Sąd zarzut zasiedzenia. W tych granicach zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet* przenoszona była później własność rozgraniczanych działek na kolejnych nabywców, w tym na strony.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł J. R. (1), zaskarżając je w części tj. w zakresie ustalenia, iż granica między nieruchomościami przebiega linią prostą łamana wyznaczona przez punkty (...) 11 R – 12 R przedstawione na mapie sytuacyjnej, sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę E. G., wpisanej do ewidencji Starosty (...) Ośrodka (...) w Ł. dnia 22 czerwca 2017r. za numerem P. (...)2014. (...) oraz w dalszej części linią prostą od punktu 12 R przez punkty 2-1-23k-22k przedstawione na mapie sytuacyjnej, sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę E. G., wpisanej do ewidencji Starosty (...) Ośrodka (...) w Ł. dnia 29 września 2014 r. za numerem P. (...)2014. (...)

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające na sprzeczności dokonanych przez Sąd ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, a w szczególności:

- uznaniu, że J. R. (1) nie wyraził zgody na budowę melioracji, w sytuacji gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż złożył wniosek o wyłączenie z drenowania (a nie jak wywodzi Sąd, że nie wyraził zgody na budowę melioracji) i przesuszenie rowem R-13B.;
- uznaniu, że strony pozostawały w konflikcie co do przebiegu granic od lat, gdy nie wynika to ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego;

- brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego polegający na pominięciu w tej ocenie opinii biegłego sądowego M. W. sporządzonej do sprawy I C 205/11 zawieszanej przed Sądem Rejonowym w Łowiczu, w której biegły stwierdził „wyraźne ślady porośnięcia pasa gruntu perzem i innymi chwastami wieloletnimi świadczą o wieloletnim istnieniu pomiędzy stronami między jako granicy, ponadto wieloletni krzew rosnący w miejscu przebiegu między przeczy takiej tezie” (jakoby miedza była podorywana przez J. R. (1)); decyzji o pozwoleniu na budowę nr 425/22/75 wydanej 18 lutego 1975r. przez Naczelnika Gminy Ł. na rzecz M. S. wraz z załącznikami potwierdzającej okoliczność faktycznego posiadania przez J. R. (1) spornego pasa gruntu; pisma Archiwum Państwowego znak: O-Ł. (...)37.2015 z dnia 18 sierpnia 2015r. wraz z Projektem techniczno-roboczym budynku inwentarskiego F. S. z 1969r., potwierdzającego faktyczne posiadanie przez J. R. (1) spornego pasa gruntu; decyzji o pozwoleniu na budowę nr (...) wydanej 31 maja 1983r. przez Naczelnika Gminy Ł. na rzecz M. S. wraz z załącznikami potwierdzającej faktyczne posiadanie przez J. R. (1) spornego pasa gruntu; decyzji o pozwoleniu na budowę nr (...)83/95 wydanej dnia 05 kwietnia 1995r. przez Urząd Rejonowy w Ł. na rzecz M. S. wraz z załącznikami potwierdzającej faktyczne posiadanie przez J. R. (1) spornego pasa gruntu; pominięciu zeznań świadka M. S. (10.11.2017 (str. 16) i 16.02.2017r., który zeznał, że J. R. (1) wyraził zgodę na stawianie garażu w miedzy; pominięciu zeznań uczestnika postępowania A. P. mimo iż zeznania te są spójne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym; pominięciu zeznań świadka J. P. (2), mimo, iż zeznania te spójne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym;

- brak wszechstronnej i obiektywnej oceny dowodów polegające na uznaniu za wiarygodne zeznań świadka M. S., w zakresie, w którym zeznał, że miedza „była jak pasek u spodni” oraz w zakresie przebiegu granicy w obszarze wykorzystywanym rolniczo w sytuacji gdy zeznania świadka są sprzeczne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowy, w szczególności z opinią biegłego sądowego M. W..

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i ustalenie, że granica między nieruchomościami przebiega linią prostą od punktu wyznaczoną przez punkty 19K-18-19-93- 4-1 IR przedstawione na mapie sytuacyjnej, sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę E. G., wpisanej do ewidencji Starosty (...) Ośrodka (...) w Ł. dnia 22 czerwca 2017r. za numerem P. (...)2014. (...) oraz w dalszej części linią prostą od punktu 11 R przez punkty 4 a między działkami (...) wzdłuż linii 3 -57w -12k przedstawione na mapie sytuacyjnej, sporządzonej przez biegłego sądowego

geodetę E. G., wpisanej do ewidencji Starosty (...) Ośrodka (...) w Ł. dnia 29 września 2014 r. za numerem P. (...).2014. (...).

Apelację od opisanego wyżej postanowienia złożyła także R. O. w zakresie ustalenia, iż granic między nieruchomościami nr 13 i 90 stanowiącymi własność wnioskodawczyni, a nieruchomościami nr 5 i 93 stanowiącymi współwłasność uczestników przebiega linią prostą łamaną, wyznaczoną przez punkty 19K-18-19-93-24-11R-12 R, przedstawione na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego i wpisanej do ewidencji Starosty (...) w dniu 22.06.2017 roku za numerem P. (...).2014.2015 roku.

Z. rozstrzygnięciu zarzuciła:

- błąd w ustaleniach faktycznych oraz sprzeczność ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez błędne ustalenie, iż J. R. (1) od dnia 14.12.1979 roku włada przy siedliskową częścią pasa gruntu, co prowadzi do jej zasiedzenia podczas, gdy brak jest /oprócz twierdzeń zainteresowanego J. R. (1)/, jakichkolwiek dowodów na fakt posiadania samoistnego spornego prawa gruntu;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów i wyciągnięcie z faktu usytuowania przez J. R. (1) około 36 lat temu toalety na spornym pasie gruntu wniosku, iż jest to wystarczający dowód na spełnienie przesłanek zasiedzenia tego pasa gruntu, bez dostrzeżenia przez sąd faktu, że rozstrzygnięcie dotyczy pasa gruntu o pow. 220,5 m/kw, a drewniana toaleta zajmuje metr na metr;

- naruszenie art. 172 k.c. poprzez uznanie za spełnione przesłanek zasiedzenia spornego pasa gruntu przez J. R. (1) podczas, gdy: a/ brak jest dowodu na fakt, iż w dniu 14.12.1979 roku rozpoczął się bieg zasiedzenia; b/ brak jest dowodu na fakt, iż posiadanie miało charakter posiadania samoistnego, gdyż sporny pas gruntów nie nosi żadnych śladów posiadania /vide protokół z oględzin nieruchomości z dnia 4.06.2014 roku/, a pobieranie suchych opadłych gałęzi /nawet gdyby miało miejsce/, nie może stanowić wykonywania pełnego władztwa nad spornym obszarem, które mogłoby prowadzić do zasiedzenia.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonej części postanowienia i ustalenie zaskarżonej części przebiegu granicy jako wyznaczonej przez punkty A4-12R przedstawione na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego i wpisanej do ewidencji Starosty (...) w dniu 22.06.2017 roku za numerem P. (...).2014.2015 roku, zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawczyni kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję według norm przepisanych, lub alternatywnie wniosła o uchylenie zaskarżonej części postanowienia i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu sądowi orzeczenia w zakresie kosztów postępowania.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni, uczestnik J. R. (1) wniósł o oddalenie apelacji jako bezzasadnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje zasługują na uwzględnienie, choć nie z przyczyn w nich wskazanych.

Sąd Rejonowy podjął błędną decyzję procesową o połączeniu sprawy z wniosku R. O. o rozgraniczenie i sprawy z wniosku J. R. (1) o zasiedzenie do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Ta decyzja spowodowała, że później Sąd wydał zaskarżone postanowienie wstępne i częściowe z naruszeniem prawa materialnego a mianowicie art. 153 k.c., które to naruszenie Sąd II instancji wziął pod uwagę z urzędu. Zgodnie z dyspozycją art. 153 k.c. ustalenie granic gruntów, które stały się sporne następuje według wskazanych w powołanym przepisie kryteriów - stanu prawnego, ostatecznego spokojnego stanu posiadania, z uwzględnieniem wszelkich okoliczności - przy czym kryteria te zostały powołane w pewnej hierarchii, która musi być zachowana. Pierwszym kryterium jest stan prawny, a jeżeli tego stanu nie można stwierdzić drugim jest ostateczny spokojny stan posiadania, a gdy również takiego stanu nie można stwierdzić a nie doszło do ugody trzecim kryterium rozgraniczenia są wszelkie okoliczności. Organ rozgraniczający ma obowiązek stosować kryteria w kolejności przewidzianej w

ustawie. Sąd Najwyższy wielokrotnie w swoich orzeczeniach podkreślał, że ustalenie granic następuje w pierwszej kolejności według stanu prawnego (por. orzeczenie SN z 10.07.1980r., III CRN 103/80 niepubl., z 20.08.1973r., III CRN 186/73 niepubl.). Należy podnieść, że w świetle art. 153 KC, sąd obowiązany jest dokonać rozgraniczenia przede wszystkim według stanu prawnego, to jest według stanu własności. Kryterium to ma charakter pierwszoplanowy, a zatem dopóki możliwe jest ustalenie stanu prawnego, ów stan powinien być w postępowaniu rozgraniczeniowym decydujący. Obowiązek dokonywania rozgraniczenia z uwzględnieniem kryterium stanu prawnego dotyczy jedynie tych przypadków, w których zebrany w sprawie materiał pozwala na ustalenie tego stanu (por. post. SN z 21.1.1997 r., I CKU 12/97, Prok. i Pr. 1997, Nr 5, s. 29). Komentowany przepis wymaga przy tym należytego wyjaśnienia tytułów własności w aspekcie faktycznym i prawnym (por. post. SN z 13.6.2002 r., V CKN 1620/00, L.). Co istotne, sąd nie może kierować się jedynie danymi wynikającymi z ewidencji gruntów, ponieważ stan wynikający z tej ewidencji nie zawsze pokrywa się ze stanem prawnym w rozumieniu art. 153 KC (por. post. SN z 21.5.1998 r., III CKN 475/97, L.). Jak wskazał SN w post. z 8.9.2016 r. (II CSK 836/15, L.) stan prawny to "stan wynikający przede wszystkim z dokumentów w postaci: map, wyrysów map, operatów geodezyjnych, wyników pomiarów geodezyjnych będących podstawą ewidencji gruntów i wpisów w księgach wieczystych". Stan prawny ustalany będzie także w oparciu o opinie biegłych, zeznania świadków lub stron, orzeczenia sądowe, decyzje administracyjne lub umowy dotyczące nabycia nieruchomości, a zatem wszelkie dokumenty urzędowe i prywatne (zob. post. SN z 17.7.2009 r., IV CSK 69/09, Legalis; post. SN z 28.3.2000 r., II CKN 912/98, Legalis; post. SN z 21.2.2002 r., IV CKN 796/00, Legalis; Gniewek, Komentarz, 2001, art. 152–153, s. 161, Nb 11). Żadne dowody nie mają charakteru dominującego, a sąd ocenia każde źródło dowodowe na podstawie art. 233 § 1 w zw. z art. 13 § 2 KPC, choć dowody z dokumentów mają znaczenie podstawowe.

Rozgraniczenie w istocie sprowadza się do ustalenia dokąd sięga prawo własności każdego z właścicieli sąsiadujących ze sobą nieruchomości gruntowych.

W przypadku nieruchomości wnioskodawczyni R. O. stan prawny nieruchomości co do których wystąpiła z wnioskiem o rozgraniczenie tj. działek o nr. 90 i 13 jest uregulowany, bowiem jest ona właścicielką zabudowanej nieruchomości rolnej, położonej we wsi N. gmina Ł. o łącznej powierzchni 7,25 ha, składającej się z działek o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Łowiczu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Na mocy umowy darowizny w formie aktu notarialnego, sporządzonej w dniu 20 października 2005 roku przed A. M., notariuszem w Ł., Repertorium A nr 5696/2005 M. i J. małżonkowie S. przenieśli własność wskazanej powyżej nieruchomości na rzecz swojej córki – R. O.. Działka ewidencyjna (...) powstała z połączenia działek (...), działka (...) powstała z połączenia działki (...), a dla pierwotnych działek został wydany akt własności ziemi ON-451- (...), na rzecz poprzedników prawnych R. O. – małżonków M. i J. S..

Jeżeli zaś chodzi o nieruchomości będące w posiadaniu uczestnika J. R. (1) o numerach ewidencyjnych (...), których dotyczy rozgraniczenie należy stwierdzić, że stan prawny tych działek nie jest uregulowany bowiem uczestnik w toku sprawy o rozgraniczenie wystąpił z nową sprawą - z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia na swoją rzecz całego gospodarstwa wraz z wchodzącymi w jego skład działkami o nr (...) i z przyległym przygranicznym pasem gruntu do tych działek.

Należy podnieść, że przez stan prawny rozumieć należy także stan powstały na skutek zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu. Zasiedzenie zatem wyznacza nowy stan prawny. Warunkiem wstępnym rozważenia zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu jest zresztą ustalenie uprzedniego stanu prawnego, a więc przebiegu granicy zgodnie ze stanem prawnym (zob. post. SN z 20.9.2000 r., I CKN 296/00, L.). Zasiedzenie bowiem wymaga ustalenia kto, kiedy i w jakich granicach nabył nieruchomość objętą wnioskiem o zasiedzenie. Wszczęcie sprawy o zasiedzenie w toku postępowania o rozgraniczenie uzasadnia zawieszenie tego ostatniego postępowania po rozważeniu przesłanek z art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. W świetle powyższego należy uznać, że Sąd I instancji podjął wadliwą decyzję o połączniu do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy z wniosku R. O. o rozgraniczenie i sprawy z wniosku J. R. (1) o zasiedzenie. Sąd Rejonowy wydał postanowienie wstępne i częściowe w zakresie rozgraniczenia a nie rozpoznał

sprawy o zasiedzenie i tym samym nie ustalił stanu prawnego nieruchomości 5 i 93 czym dopuścił się obrazy art. 153 k.c. Wobec powyższego zbędnym było ustosunkowywanie się do zarzutów podniesionych w apelacjach skarżących.

Dla zapewnienia prawidłowego toku postępowania Sąd Rejonowy winien obie połączone sprawy rozdzielić i w pierwszej kolejności winien rozpoznać sprawę z wniosku uczestnika o zasiedzenie, bowiem najpierw powinien ustalić czy uczestnik postępowania spełnił przesłanki skutkujące nabyciem działek o nr (...) w drodze zasiedzenia i w jakich granicach. Dopiero później Sąd Rejonowy winien rozpoznać sprawę o rozgraniczenie. Rozstrzygnięcie zaś zapadłe w sprawie o zasiedzenie będzie miało wpływ na rozstrzygnięcie w sprawie o rozgraniczenie.

Mając na uwadze powyższe Sąd II instancji orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.