

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Łowiczu, w sprawie I Ns 315/16 z wniosku J. K. i W. K. z udziałem J. B., M. Z. (1), W. G. (1) i S. G. o rozgraniczenie:

- 1.** dokonał rozgraniczenia pomiędzy nieruchomością położoną w S. gm. Ł., powiat (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), będącą przedmiotem współwłasności małżonków J. K. i W. K., dla której w Sądzie Rejonowym w Łowiczu prowadzona jest księga wieczysta Kw (...), a nieruchomością położoną w S. oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), stanowiącą współwłasność J. B., M. Z. (1), W. G. (1), S. G. bez urzędzonej księgi wieczystej, poprzez ustalenie granicy według linii koloru niebieskiego, przechodzącej przez punkty 1A-35-33-49-57-65A, zaznaczonej na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę E. G., zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku (...) w Ł. w dniu 24 marca 2017 r. za numerem P. (...) .2017.386;
- 2.** nakazał pobrać solidarnie od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łowiczu kwotę 2.462,68 zł tytułem wydatków sądowych pokrytych tymczasowo z funduszy budżetowych;
- 3.** z tego samego tytułu obciążył każdego z uczestników obowiązkiem uiszczenia kwot po 615,67 zł;
- 4.** w pozostałym zakresie pozostawił strony przy poniesionych kosztach postępowania.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

W miejscowości S., gm. Ł. znajdują się dwie sąsiadujące ze sobą nieruchomości oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) – z urzędzoną księgą wieczystą (...) bez księgi wieczystej.

Prawo własności działki nr (...) stanowi składnik majątku wspólnego małżonków J. i W. K.. Wnioskodawcy, po uprzedniej krótkiej dzierżawie, notarialnie zakupili nieruchomość od Skarbu Państwa w dniu 23 października 1991 r. Właścicielami nieruchomości byli pierwotnie małżonkowie K. i M. Z. (2), którzy dla działki nr (...) (przed odnową ewidencji gruntów oznaczonej nr 223) otrzymali Akt Własności Ziemi ON-451/15/79 z dnia 12 września 1979 r. Na podstawie Decyzji Naczelnika Gminy Ł. nr (...) z dnia 19 listopada 1979 r. działka nr (...) o powierzchni 0,56 ha w S. oraz gospodarstwo rolne położone we wsi P. przeszły na własność Skarbu Państwa wskutek ich przekazania przez małżonków Z. w zamian za emeryturę. We wszystkich dokumentach i decyzjach, znajdujących się w Starostwie Powiatowym w Ł. oraz w zbiorze dokumentów KW (...) działka nr (...) (obecnie 190) jest niezabudowana i ma powierzchnię 0,56 ha.

Z kolei nieruchomość nr 191 należy do współwłaścicieli w osobach W. G. (1) (udział 5/8) oraz J. B., S. G. i M. Z. (1) (udziały po 1/8). Zgodnie z Aktem Własności Ziemi nr ON-451- (...) z dnia 19 listopada 1975 r. działka nr (...) (obecnie 191) o powierzchni 0,56 ha należała wcześniej do małżonków J. i W. G. (1).

W 1946 r. działki nr (...) (obecnie 190) i 224 (obecnie 191) stanowiły jedną nieruchomość wraz z działką nr (...) (obecnie 189). Jej właścicielem był J. Z., który dnia 5 lipca 1946 r. J. Z. w formie aktu notarialnego rozdzielił gospodarstwo pomiędzy dzieci. Synowi J. Z. przypadła część położona od strony wschodniej o powierzchni 1 morgi (0,56 ha). Córka W. G. (2) otrzymała część zachodnią o powierzchni 1 morgi 130 prętów (około 0,80 ha). Środkowy obszar między nimi o powierzchni 1 morgi (0,56 ha) dostała zaś córka M. Z. (2).

W latach 60 – tych XX wieku w S. odbyły się prace geodezyjne w zakresie pomiaru i opisu granic poszczególnych nieruchomości na potrzeby założenia ewidencji gruntów i budynków tej wsi. Prowadzone czynności miały za punkt wyjścia fotomapę w skali 1:5000, a w ich toku dodatkowo mierzono szerokości działek w granicach posiadania, celem podniesienia dokładności obliczenia powierzchni ewidencyjnych. Wyniki opisano na tzw. zarysie pomiarowym, lecz pomiar ten nie był dowiązany do osnowy geodezyjnej i jego wskazanie obecnie jest bardzo utrudnione. Wspomniane pomiary dotyczące działek nr (...) (obie o powierzchni 0,56 ha) zostały następnie przeniesione do Aktów

Własności Ziemi, ponieważ w ramach postępowania uwłaszczeniowego nie prowadzono już odrębnego pomiaru stanu posiadania.

Aktualnie powierzchnia działek (...) przy przyjęciu granicy między działkami (...) zgodnie ze stanem posiadania wynosi 1,9424 ha, przy czym powierzchnia działki (...) wynosi – 0,9534 ha (w 1946 r. miała to być 0,80 ha). W ramach podziału działki nr (...) mającego miejsce w 2003 r. wytyczono granicę pomiędzy działkami nr (...). Protokół graniczny tego ustalenia podpisali M. G. oraz J. i W. K.. Dla ustalenia tej granicy przyjęto szerokości podane na zarysie pomiarowym, czyli 28,60 m i 23,70 m, a powierzchnia działki nr (...) przy tak ustalonej granicy wyniosła 0,9534 ha. Natomiast powierzchnia działek (...) łącznie wynosi 0,9890 ha, choć w ewidencji figuruje wartość 1,12 ha (2 x po 0,56 ha). Geodeta w postępowaniu administracyjnym nie podjął próby dostosowania granicy pomiędzy działkami (...) dla uzyskania powierzchni 0,56 ha dla każdej z nich, gdyż było to zadanie niewykonalne. Łączną szerokość działek podzielił na dwa, następnie odłożył je od granicy działek ustalonej w 2003 r. pomiędzy działkami (...) wytyczając ją wzdłuż linii 200 – 205 – 204 – 202, która zagłębia się o około 3,7 – 4,1 m w zabudowania uczestników.

Granica prawna między aktualnymi działkami ewidencyjnymi nr (...) przebiega po linii 1A- 35-33-49-57-65A, tj. według stanu posiadania na dzień 4 listopada 1971 r. Od tego czasu granica nie uległa zmianie.

W 1967 r. J. i W. G. (1) na swojej posesji postawili budynek mieszkalny

w odległości 1 metra od miedzy. Przy budowie domu pomagał sąsiad J. K.. Stan posiadania w roku 1971 r. był zgodny z obecnym stanem posiadania. W maju 1995 r. od szczytu budynku do drogi biegła siatka ogrodzeniowa. Przeciwny szczyt budynku z letniakiem łączył natomiast drewniany płot. Wspomniane ogrodzenia miały zapobiegać przechodzeniu zwierząt gospodarczych. Poza siatką znajdował się pas zieleni, który wykorzystywany był przez wnioskodawców. Truskawki uprawiane przez wnioskodawców nie dochodziły do ściany budynku będącego własnością J. i W. G. (1), oddzielał je pas trawy koszonej kosą przez J. G.. Trawa stanowiła paszę dla krów hodowanych przez W. G. (1). Pas ziemi obsiany trawą był złej jakości, z jednej strony była górka, a z drugiej strony zawsze stała woda. Ogrodzenie z siatki zostało postawione do granicy budynku z uwagi na brak materiałów budowlanych, jak i środków finansowych przez małżonków G.. Za budynkami gospodarczymi, wzdłuż miedzy rosły topole. Topole rosły poza budynkami, około 1 metra w stronę działki K., tj. za letniakiem około 1 metra w stronę działki K.. Ścinał je ojciec S. J. G.. Przejście wzdłuż siatki, budynku i dalej było zawsze i państwo G. z niego korzystali. Na działce nr (...) stał wówczas transformator, przy czym wszystkie jego odnóże znajdowały się w całości w obrębie tej działki. Małżonkowie G. zawsze uprawiali ziemię wokół transformatora, m.in.: J. G. kosił trawę wokół transformatora. Miedza biegła w linii prostej (bez uskoków) za transformatorem. Transformator stawiany był podczas elektryfikacji wsi, i na datę uwłaszczenia już stał. Wnioskodawcy nigdy nie uprawiali ziemi pod transformatorem. W 1996 r. z inicjatywy J. G. zostało postawione murowane ogrodzenie, po całej długości siedliska, które tym samym rozciągało się też na pas trawy za domem, który wcześniej nie był ogrodzony siatką. J. G. działa wtedy w przekonaniu, że ogrodził całą należącą do niego działkę. J. i W. K. nie sprzeciwiali się temu. Według ich świadomości, J. G. grodził swoją własność. Według aktualnego na tamtą chwilę stanu wiedzy wnioskodawców, granica przebiegała w miejscu, jak został postawiony płot. W związku z powyższym, nie sprzeciwiali się stawianiu płotu. Nie uznawali się wówczas za właścicieli zagrodzonego w 1996 r. pasa gruntu obsianego trawą.

Nie było konfliktów o przebieg granicy pomiędzy M. i K. Z. a ojcem W. J. Z.. Do czasu wszczęcia niniejszego postępowania nie było także konfliktu o granicę pomiędzy J. i W. G. (1) a J. i W. K.. O pewnej niezgodności przebiegu granicy wnioskodawcy dowiedzieli się parę lat temu.

Linia graniczna między tymi działkami według stanu posiadania biegnie wzdłuż linii 1A – 35 – 33 – 49 – 57 – 65A, gdzie na odcinku 1A – 35 pokrywa się z miedzą, na odcinku 35 – 33 – 49 – 57 z ogrodzeniem i na odcinku 57 – 65A z bruzdą. Przy przyjęciu granicy według stanu posiadania działka (...) ma 0,3615 ha powierzchni, działka (...) ma 6275 ha powierzchni. Odpowiada ona granicy przebiegającej między nieruchomościami na datę uwłaszczenia gruntów tj. 4 listopada 1971 r.

W ramach oceny materiału dowodowego Sąd Rejonowy przede wszystkim uznał wartość dowodową opinii biegłego geodety E. G. oraz zaakceptował jako całkowicie miarodajne i przekonujące wnioski wynikające z jej treści. Zdaniem Sądu walor wiarygodności nosiły zeznania uczestników i świadków, albowiem poszczególne relacje były spójne i kompletne oraz wzajemnie się pokrywały. Natomiast Sąd nie podzielił już twierdzeń wnioskodawców co do posiadania przez nich pasa ziemi za siatką ogrodzeniową obsianego trawą. Ich wersja była bowiem nielogiczna oraz stała w sprzeczności z resztą jednolitych dowodów o przeciwnej wymowie.

Sąd Rejonowy, rozstrzygając przedmiotową sprawę o rozgraniczenie, merytorycznie sięgnął do art. 153 k.c. Wedle Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dawał podstawy do ustalenia granic na podstawie pierwszego z kryteriów określonych w tym przepisie k.c., to jest stanu prawnego. Jednocześnie Sąd przypomniał, iż wymienione w tym przepisie kryteria rozgraniczeniowe wzajemnie się wykluczają, co oznacza niemożność sięgania po kolejne z nich, w sytuacji gdy stosowne i niezbędne ustalenia da się poczynić w oparciu o kryterium hierarchicznie ważniejsze. Z tej też przyczyny w pierwszej kolejności badaniu podlegał stan prawny polegający na określeniu do jakiej granicy na gruncie sięga prawo własności właścicieli gruntów sąsiadujących. Przy takim ujęciu koniecznym było zatem należyte wyjaśnienie tytułów własności w aspekcie faktycznym i prawnym. Zdaniem Sądu granicy nie dawało się jednak ustalić poprzez odwołanie się do stanu ewidencyjnego w oparciu o operat do założenia ewidencji wsi S. z lat 60-tych ubiegłego wieku, ponieważ wówczas w istocie nie zidentyfikowano ani i nie zmierzono stanu posiadania między działkami (...). Natomiast przebieg granicy można było określić za pomocą stanu posiadania z dnia 4 listopada 1971 r., tym bardziej że jest on zbieżny z aktualnym stanem posiadania. W tej sferze Sąd wspomniał, że skoro na przedmiotowe nieruchomości zostały wydane akty własności ziemi, to granice spornych gruntów winny odzwierciedlać stan samoistnego posiadania tychże nieruchomości na dzień 4 listopada 1971 r. Sąd dostrzegł jednak rozbieżności w tych dokumentach dotyczące wielkości i powierzchni działek, wskazując, iż stanowiło to konsekwencję oparcia się na fotomapie oraz braku odrębnego i szczegółowego pomiaru stanu posiadania w nawiązaniu do osnowy geodezyjnej. Z tego też względu wspomniane dokumenty nie miały decydującego znaczenia. Poza tym trzeba było też uwzględnić rolę i charakter prawny tych dokumentów. Mianowicie nabycie własności na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. miało charakter „automatyczny” (ex lege), wobec czego akty nadania ziemi były wyłącznie deklaratywne. W konsekwencji dochodziło do nabycia nieruchomości w takiej wielkości, w jakiej była posiadana na dzień wejścia w życie ustawy. Przy rozgraniczeniu według stanu prawnego Sąd nie jest zaś związany deklaratywną treścią aktu własności ziemi. Tym samym aktualne dane zapisane w ewidencji gruntów dotyczące powierzchni działek wcale nie muszą być miarodajne, albowiem nie obrazują one faktycznego stanu posiadania. Identyczny tok rozumowania Sąd zastosował także do powierzchni działki wskazanej w księdze wieczystej, podkreślając iż ten akurat wpis nie korzysta z domniemania rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych. Ostatecznie Sąd Rejonowy ustalił granicę prawną między aktualnymi działkami ewidencyjnymi nr (...) według stanu posiadania między tymi działkami na dzień 4 listopada 1971 r., czyniąc to na podstawie zeznań uczestników i świadków oraz opierając się na opinii biegłego geodety. Powołany specjalista stanowczo bowiem stwierdził, że stan posiadania na dzień 4 listopada 1971 r. pokrywa się ze stanem posiadania na dzień dzisiejszy. Granica prawna biegnie wzdłuż linii 1A – 35 – 33 – 49 – 57 – 65A, gdzie na odcinku 1A – 35 pokrywa się z miedzą, na odcinku 35 – 33 – 49 – 57 z ogrodzeniem i na odcinku 57 – 65A z bruzdą. Przy przyjęciu granicy według stanu posiadania okazuje się że działka nr (...) ma obszar 0,3615 ha, a działka nr (...) liczy sobie 0,6275 ha powierzchni. W ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawcy nie wykazali aby byli oni oraz ich poprzednicy prawni w posiadaniu samoistnym przygranicznego pasa gruntu przylegającego do budynku uczestników postępowania, a obecnie położonego za betonowym ogrodzeniem postawionym w 1996 r. Wspomniana granica od dawna była stała i nie podlegała żadnym korektom, co jednoznacznie potwierdzili świadkowie, precyzując jej przebieg na przestrzeni lat poprzez odwołanie się do charakterystycznych elementów terenu. Między innymi świadkowie zgodnie podawali, iż na działce małżonków G. stał transformator i dopiero za nim biegła miedza i pas trawy za siatkowym ogrodzeniem. Następnie w tej samej linii postawiono betonowy płot. Natomiast wnioskodawcy o faktycznym zmniejszeniu swojej działki dowiedzieli się przed niniejszym postępowaniem, dlatego też tak usilnie zabiegali o przesunięcie granicy. Z uwagi na powyższe Sąd dokonał rozgraniczenia sąsiadujących ze sobą działek zgodnie z opinią biegłego, argumentując że to rozwiązanie uwzględnia stan prawny przedmiotowych gruntów. Prymatu nie mogła mieć natomiast historycznie ustalona powierzchnia działek. Odnosnie tej kwestii Sąd podniósł, iż nie było żadnej możliwości dostosowania

granicy do rozmiarów działek, ponieważ wówczas jej przesunięcie byłoby zbyt duże, wkraczając na około 4 metry w zabudowania uczestników. Poza tym takowa granica nigdy nie funkcjonowała, na co też wskazuje posadowienie budynku jeszcze w latach 60-tych. W przekonaniu Sądu tylko wyznaczenie granicy według linii przechodzącej przez punkty 1A – 35 – 33 – 49 – 57 – 65A gwarantuje ustalenie granicy prawnej pomiędzy działkami podlegającym rozgraniczeniu. Dodatkowo Sąd wspomniał, że wnioskodawcy postępowania nie podważyli linii rozgraniczenia działek (...) w 2003 r., którą to granicą posłużył się biegły podczas sporządzania opinii do niniejszego postępowania. Na koniec Sąd zasygnalizował, iż do powyższych wniosków i konkluzji doszedłby również przy odpadnięciu pierwszego kryterium tj. stanu prawnego i posłużeniu się kryterium nr 2 w postaci ostatniego spokojnego stanu posiadania, który jest tożsamy z obecnym stanem posiadania, niezmiennym od 4 listopada 1971 r. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., przy czym w zakresie niepokrytych wydatków sądowych związane z tym obciążenia zostały równomiernie nałożone na właścicieli wszystkich rozgraniczanych nieruchomości.

Apelację od całości powyższego postanowienia wnieśli wnioskodawcy małżonkowie J. i W. K., zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

**A)** 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:

- przyjęcie, że granica znajdowała się za transformatorem, a transformator znajdował się na działce Państwa G., w sytuacji gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, i w szczególności zeznań świadków wynika, że transformator znajdował się na obu działkach, zaś miedza biegła pod nim;
- przyjęcie, że granica od 4 listopada 1971 r. nie uległa zmianie w sytuacji, gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału wynika, że granica uległa zmianie, w szczególności poprzez budowę betonowego ogrodzenia;
- przyjęcie, że świadek G. B. potwierdził stan posiadania na dzień 4 listopada 1971, w sytuacji gdy z zeznań świadka wynika, że nie ma on wiedzy czy granica przebiegała tak jak obecnie;
- przyjęcie, że pomiędzy poprzednimi właścicielami, a Państwem G. nie było konfliktu co do przebiegu granic, w sytuacji, gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i szczególności z zeznań świadków wynika, że właściciele pozostawali w sporze co do przebiegu granic;

**B)** art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego polegający na:

- odmowie wiarygodności zeznaniom wnioskodawców, mimo że zeznania te są spójne logiczne i zgodne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym;
- pominięciu decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 13 lipca 1967 r. nr B 601/96(30/67 wraz z załącznikiem – plan realizacyjny, z której wynika że faktyczna granica między działkami przebiegała po linii budynku;
- pominięciu dokumentacji fotograficznej z 1973 r., z której wynika, iż granica przebiegała w linii budynku;
- pominięciu zeznań świadka T. S. na okoliczność, że w latach 1970 – 1973 sporna granica przebiegała po linii budynku.

W konkluzji skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i ustalenie, że granica między działkami przebiega linią prostą koloru zielonego a zatem przez punkty 82-75-77-80 na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę E. G. wpisanej do ewidencji (...) Ósrodka (...) w Ł. w dniu 24 marca 2017 r. za numerem P. (...).2017.386.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy wystąpili o jej oddalenie oraz obciążenie wnioskodawców kosztami postępowania odwoławczego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Rejonowy wydał trafne i odpowiadające prawu orzeczenie, które z racji tego zasługuje na ochronę i musi się ostać. Warto przy tym zaznaczyć, iż Sąd w należyty sposób wytyczył ramy przedmiotowe sprawy, skupiając się na istotnych dla rozstrzygnięcia kwestiach. Obrazu rzeczy nie zmienia przy tym zaistniały po stronie Sądu mankament związany z przyjęciem nieodpowiedniego kryterium rozgraniczeniowego, ponieważ w żadnej mierze nie wpływa on na walory rozstrzygnięcia.

Podkreślić trzeba, że sądowe rozgraniczenie nieruchomości dokonywane jest na podstawie art. 153 k.c., po bezskuteczności uprzednio przeprowadzonego w tym zakresie postępowania administracyjnego wyrażającej się brakiem podpisania ugody między zainteresowanymi bądź brakiem podstaw do wydania decyzji (art. 34 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne – tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2101).

Na gruncie art. 153 k.c. przez rozgraniczenie rozumie się określenie, jak na gruncie przebiega linia graniczna i jak mają być rozmieszczone punkty graniczne umożliwiające wytyczenie tej linii. Samo rozgraniczenie nieruchomości następuje zaś według hierarchicznie określonych w tym przepisie kryteriów. Należy się zatem zgodzić się z poglądem wyrażonym przez Sąd Rejonowy, iż wymienione w art. 153 k.c. kryteria rozgraniczenia wyłączają się wzajemnie, dopóki więc nie zostanie przesądzone, że nie jest możliwe ustalenie granic na podstawie pierwszego kryterium, niedopuszczalne jest posłużenie się dalszymi. Zgodnie z tym sąd obowiązany jest dokonać rozgraniczenia w pierwszej kolejności według stanu prawnego, jeżeli tylko materiał zebrany w sprawie pozwoli na ustalenie tego stanu, w szczególności pozwoli na ustalenie, do jakiej granicy na gruncie sięga własność właścicieli gruntów sąsiadujących. 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 SN z dnia 24 sierpnia 2011 r., IV CSK 596/10, opubl. baza prawna LEX nr 1129157). Rzeczony unormowanie wymaga więc należytego wyjaśnienia tytułów własności, a zasadnicze znaczenie dla prawidłowego orzekania na jego podstawie ma określenie i wyczerpanie wszystkich środków dowodowych zmierzających do ustalenia stanu prawnego nieruchomości i ich granic. Istotą postępowania rozgraniczeniowego jest ustalenie zasięgu prawa własności, co do poszczególnych obszarów rozgraniczanych nieruchomości. Oznacza to, że sąd określa położenie współrzędnych punktów granicznych wyznaczających obszar nieruchomości, jako odrębnego przedmiotu własności. Koniecznym jest zatem ustalenie przebiegu 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 SN w postanowieniu z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 71/14, opubl. baza prawna LEX nr 1583242). Przy takim ujęciu granica określa przestrzenny zasięg nieruchomości i stanowi zmaterializowaną linię w terenie. Granica w ujęciu geodezyjnym jest ustalana przez uprawnionego geodetę zgodnie z procedurami określonymi ustawowo i tak wytyczona powinna być granicą prawną odzwierciedlającą w przestrzeni obszar nieruchomości i wyodrębniającą tę nieruchomość, jako przedmiot odrębnej własności. Przebieg granicy na gruncie przede wszystkim można odtworzyć w oparciu o istniejące na tę okoliczność dokumenty, przy czym winny one odpowiadać technicznym standardom geodezyjno – kartograficznym (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z 19 października 2007 r. (...) SA/KE 425/07). Szczegółowy wykaz dokumentów, które mogą stanowić podstawę ustalenia przebiegu granic zawiera natomiast rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz (...) z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz. U. Nr 45 z 1999 r. poz. 453). Rodzaje dokumentów stanowiących podstawę ustalenia przebiegu granic wymienione są szczegółowo w § od 3 do 6 tegoż rozporządzenia. Zakres badania pozostaje w ścisłym związku z właściwym rozumieniem pojęcia „stanu prawnego”, o którym mowa w art. 153 k.c. Do dokumentów zaświadcujących o zasięgu prawa własności poszczególnych właścicieli gruntów zalicza się nie tylko mapy, wykazy i dokumenty geodezyjne, ale także dokumenty zawarte w księgach wieczystych, opinie biegłych oraz zeznania świadków i stron; istotne znaczenie mogą mieć dokumenty związane z nabyciem własności, w tym decyzje i umowy (por. m.in. postanowienia SN z dnia 21 maja 1998 r., III CKN 475/97; z dnia 8 lutego 2000 r., I CRN 126/9; z dnia 28 marca 2000 r., II CKN 912/98; z dnia 20 września 2000 r., I CKN 296/00 i z dnia 14 listopada 2006 r., II CSK 206/06).

Lektura sporządzonego uzasadnienia wyroku jednoznacznie wskazuje, że Sądowi Rejonowemu znany był wymagany zakres badania dowodów pod kątem ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Sąd Okręgowy podkreśla w tym miejscu, iż nie można czynić zarzutu Sądowi I instancji w zakresie tego, iż przeprowadził on wszechstronne postępowanie dowodowe, gromadząc również materiał dowodowy obszerniejszy, niż wnioskowany przez strony. Sąd Rejonowy miał bowiem obowiązek ustalić granice nieruchomości podlegających rozgraniczeniu i winien wykorzystać w tym celu wszystkie możliwe środki dowodowe, co też niewątpliwie uczynił. Postępowanie dowodowe przed sądem opiera się na zasadzie swobodnej oceny dowodów określonej w art. 233 § 1 k.p.c., co z kolei oznacza, że sąd nie jest związany zakresem dowodów zgłoszonych przez strony i może korzystać z takich środków dowodowych jak zeznania świadków i przesłuchanie stron lub opinii biegłego, przeprowadzonych z urzędu (art. 232 zd 2 k.p.c.) lub na wniosek. Brak jest podstaw do stwierdzenia, iż Sąd Rejonowy naruszył w toku postępowania sądowego jakiegokolwiek reguły dotyczące postępowania dowodowego. Znajdująca się w aktach sprawy dokumentacja geodezyjna i ewidencyjna okazała się jednak niekompletna i niemiarodajna, ze względu na występujące w niej braki i luki. Mianowicie dokonywane na powszechną skalę w latach 50 – tych i 60 – tych XX wieku pomiary stanu władania były niedoskonałe, przez co istniejąca dokumentacja geodezyjna z tego okresu, dotycząca przedmiotowych nieruchomości nie jest wystarczająca do ustalenia rzeczywistego stanu prawnego rozgraniczanych nieruchomości. Podobnie rzecz się ma z aktami własności ziemi wydanymi względem obu nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27 z 1971 r., poz. 250 ze zm.). W myśl art. 1 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 7 ustawy prawo własności powstawało w takich granicach, w jakich istniał stan ich posiadania w dniu 4 listopada 1971 r., określonego według danych zawartych w ewidencji gruntów z uwzględnieniem jednak zmian w stanie samoistnego posiadania, które nastąpiły przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Wynika stąd, że skutki uwłaszczeniowe mogły się odnosić tylko do stanu rzeczywistego, nie ewidencyjnego. Choć powołany wyżej przepis nakładał na organy administracyjne obowiązek weryfikowania zmiany w stanie posiadania nieruchomości, to jednak nie zawsze czynności te były praktykowane. Z kolei niedokładność danych z ewidencji gruntów przynosiła ten rezultat, że w postępowaniu rozgraniczającym nie przesądzały one o przebiegu granicy zgodnie ze stanem prawnym (tak np. w postanowieniu SN z dnia 3 lutego 1999 r., III CKN 160/98, niepubl., w postanowieniu SN z dnia 23 września 1999 r., III CKN 346/98, niepubl., w postanowieniu SN z dnia 29 października 2003 r., III CK 60/02, niepubl. lub w postanowieniu SN z dnia 16 lutego 2012 r., IV CSK 252/11, niepubl.). Na te kwestie zwrócił również uwagę powołany w sprawie biegły geodeta, wskazując iż w procesie zakładania ewidencji gruntów pomierzono jedynie szerokości działek. Rozwijając ten wątek trzeba zaznaczyć, iż ówczesna praktyka geodezyjna zakładała posługiwanie się poprzecznymi i czołowymi miarami działek, ale bez konieczności nawiązywania do geodezyjnej osnowy pomiarowej. W rezultacie z reguły rezygnowano z bezpośredniego pomiaru granic z odtworzeniem punktów granicznych. Ponadto opierano się też na mało precyzyjnych fotomapach, które zawsze traktowano jako główny punkt wyjścia. W istocie rzeczy można więc powiedzieć, iż posługiwano się szybkimi i uproszczonymi rozwiązaniami, które nie dawały się do pełnej weryfikacji, z uwagi na brak możliwości właściwego odniesienia sporządzanych tym sposobem map do konkretnego wycinka terenu.

W kontekście powyższego rację bytu miały dalsze poszukiwania Sądu nakierowane na określenie przebiegu granicy. Na tej płaszczyźnie Sąd słusznie sięgnął do osobowych źródeł dowodowych, pozyskując dzięki temu potrzebne dane i informacje. Nie znajduje przy tym uzasadnienia podniesiony przez apelujących zarzut naruszenia reguł swobodnej oceny dowodów, które zostały wyrażone w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy wielokrotnie słusznie podkreślał, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów musi się ostać, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd pierwszej instancji ocena dowodów może być skutecznie podważona ( m.in. wyrok SN z dnia 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, opubl. baza prawna L.). Ocena dowodów dokonana w niniejszej sprawie jest wielowątkowa, logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego. Z kolei wykazywana przez wnioskodawców aktywność i inicjatywa dowodowa okazały się na tej płaszczyźnie nie wystarczające, ponieważ

w gruncie rzeczy poprzestali oni jedynie na własnych stwierdzeniach. Dokładnie rzecz biorąc polegało to na wskazaniu innego alternatywnego stanu faktycznego mającego za podstawę własną ocenę dowodów. Taki sposób skonstruowania zarzutu naruszenia zasad swobodnej oceny dowodów nie może się ostać, jako że opiera się on wyłącznie na własnym przekonaniu skarżącego o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Twierdzenia małżonków K. były zatem mało obiektywne i w gruncie rzeczy stanowiły próbę skonstruowania zupełnie innego przebiegu zdarzeń. Zdaniem Sądu Okręgowego w toku postępowania wnioskodawcy przybrali określoną metodę działania, uparcie forsując korzystną dla siebie wersję. Tymczasem zebrany materiał świadczył o czymś wręcz przeciwnym, wobec czego upaść musiały zapewnienia wnioskodawców o wieloletnim korzystaniu przez nich ze spornego pasa granicznego. Poza tym skarżący swoje racje opierali na zapisach w ewidencji gruntów przełożonych następnie na wydane akty własności ziemi, z których wynikało, że powierzchnia ich nieruchomości wynosi 0,56 ha. Do tego zaś obszaru nie przystawała istniejąca granica dlatego też skarżący za wszelką cenę dążyli do jej przesunięcia. Jak już było to podnoszone oczywiście mogło zdarzyć się, że zakres faktycznego posiadania nie pokrywał się z władztwem wynikającym z aktu własności ziemi. Jednak rolą wnioskodawców było wykazanie, że tak właśnie było z wyjaśnieniem dlaczego granice władztwa, które wynikają z aktu własności ziemi, zostały określone niezgodnie ze stanem faktycznym. Tymczasem wnioskodawcy w ogóle nie podważali zakresu władztwa stanowiącego podstawę wydania aktu własności ziemi. W takiej sytuacji wnioskodawcy powinni wskazać, kiedy po dniu 4 listopada 1971 r. doszło do faktycznej zmiany zakresu władztwa. Wnioskodawcy poprzestali tylko na ogólnikowych wypowiedziach związanych z rzekomym użytkowaniem terenu leżącego za siatką ogrodzeniową sąsiadów. W toku postępowania kluczowego znaczenia nabrał transformator, który miał wyznaczać miedzę. Według wnioskodawców rzeczony urządzenie częściowo stało też na ich działce i to pod nim biegła wspomniana miedza. Natomiast wszyscy uczestnicy i świadkowie byli zgodni co do tego, że transformator w całości stał na działce małżonków G. i dopiero tuż za nim biegła granica. Niestety zeznania wnioskodawców na temat przebiegu granicy dalekie są od jednoznaczności i konsekwencji, co trafnie wychwycił i opisał Sąd Rejonowy. O wiele bardziej precyzyjne były pozostałe osoby występujące w sprawie, które dość dobrze ukazały przebieg granicy. Ten szlak rozpoczął się bowiem za transformatorem, biegnąc kolejno miedzą, wzdłuż siatki ogrodzeniowej (za którą rozpościerał się niewielki pas trawy niby użytkowany przez wnioskodawców), obok budynku mieszkalnego, wzdłuż drewnianego płotku oraz po linii drzew. Z pola widzenia nie może przy tym umknąć, iż skarżący przed sprawą sądową nie kwestionowali zdecydowanie zakresu władztwa sąsiadów. W szczególności nie protestowali wobec podejmowanych przez nich czynności związanych z koszeniem trawy na pasie przygranicznym oraz wypasaniem tam zwierząt gospodarskich. Żadnych zastrzeżeń nie mieli też do dokonanej przez J. G. wycinki topoli tworzących graniczną linię drzew. Wreszcie ich sprzeciwu nie budziło też częściowe wygrodenienie granicy za pomocą siatki ogrodzeniowej, a potem betonowego płotu. Co więcej wnioskodawcy każdorazowo uznawali prawidłowość działania sąsiadów, przyjmując zgodność ich postępowania z własnym stanem posiadania i własności bez jednoczesnego naruszania granicy. Dobitym tego potwierdzeniem jest długoletnie zgodne współbytovanie właścicieli obu nieruchomości, nie obciążone żadnymi animozjami, pretensjami czy też sąsiedzkimi sporami. Z kolei następcza postawa wnioskodawców nie może stanowić przekreślenia wypracowanego modelu stosunków sąsiedzkich opartych na istniejącej od dłuższego czasu w niezmienny sposób granicy.

Sądowi Rejonowemu wytknąć jednak trzeba nienależytą kwalifikację ustalonych okoliczności poprzez pryzmat 153 k.c. Kryteria rozgraniczenia nieruchomości mają przecież zastosowanie w takiej kolejności, w jakiej zostały uszeregowane przez ustawodawcę w treści przytoczonego przepisu, co oznacza, że kryterium następane bierze się pod rozwagę dopiero wtedy, gdy poprzedzające nie daje dostatecznych podstaw do wyznaczenia granicy. Waga kolejnych kryteriów i ich wzajemne wyłączenie się, wyklucza stanowisko, żeby przy rozgraniczaniu według stanu prawnego, korygować granice stanem posiadania czy wszelkimi innego rodzaju okolicznościami. W sytuacji, gdy nie można ustalić granicy na podstawie dokumentów zaświadczających o zasięgu prawa własności właścicieli poszczególnych gruntów, ani też w oparciu o stwierdzenie zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu, to kryterium w postaci stanu prawnego nie da się zastosować i wówczas powstaje konieczność skorzystania z kolejnego kryterium przewidzianego w art. 153 k.c., a mianowicie ze stanu ostatecznego spokojnego posiadania (tak np. w postanowieniu SN z dnia 20 września 2000 r., I CKN 296/00, niepubl.). Zdaniem Sądu odwoławczego w realiach kontrolowanej sprawy występuje taka właśnie sytuacja. Wbrew odmiennym zapatrywaniom Sądu Rejonowego, który zastosował kryterium prawne, mimo wszystko

nie dawało się ustalić zakresu władania właścicieli spornych nieruchomości po uwłaszczeniu na dzień 4 listopada 1971 r. i będącego tego konsekwencją zasięgu prawa własności powstałego w tym dniu. Z tych względów bardziej zasadnym było przyjęcie, że granica wskazana w opinii biegłego E. G., odpowiadająca linii koloru niebieskiego, przechodzącej przez punkty 1A-35-33-49-57-65A oraz następnie określona w orzeczeniu o rozgraniczeniu jest granicą ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gwoli przypomnienia dla wykazania takiej przesłanki nie jest konieczne udowodnienie długotrwałości władania przez czas wystarczający dla nabycia własności przez zasiedzenie, ale wystarczy ustalenie posiadania ustabilizowanego i wykazującego cechy długotrwałości. Zgodnie ze stanowiskiem utrwalonym w judykaturze i doktrynie przez ostatni spokojny stan posiadania należy rozumieć ustabilizowane posiadanie określonej części gruntu, trwające dłużej niż rok, ale nie tak długotrwałe, aby nastąpiło nabycie tego gruntu przez zasiedzenie, jeśli w świetle zasad współżycia społecznego ustalenie granicy bez uwzględnienia tego faktycznego władztwa byłoby niezasadne. Warto tutaj zaznaczyć, że uczestnicy postępowania twierdzili, że przez wiele lat nie było sporów granicznych i zgodnie korzystali ze swoich nieruchomości, ale jednocześnie każdy z nich wskazywał na zupełnie inny przebieg granicy z przesunięciem o kilka metrów. Oczywiście zeznania stron postępowania, będące w sposób oczywisty projekcją ich stanowisk procesowych nie mogły stanowić mocnych dowodów stanu posiadania. Aby na nich czynić ustalenia, konieczne było znalezienie poparcia ich słów w innych dowodach (zwłaszcza osobowych), po to chociażby aby wykluczyć istniejące sprzeczności, niedokładności, czy nieścisłości. W tym też kierunku podążył Sąd Rejonowy, przesłuchując świadków. Ich relacje ogólnie rzecz biorąc były przydatne i wartościowe, ponieważ świadkowie należycie naświetlili tło sprawy oraz doprecyzowali stan posiadania. Dzięki temu bezsprzecznie okazało się, iż ostatni spokojny stan posiadania datuje się od 1996, kiedy to J. G. na większości granicy postawił murowane ogrodzenie, obejmujące całe jego siedlisko. Natomiast Sąd I instancji poszedł w swych wywodach zbyt daleko, albowiem dane i informacje z osobowych źródeł dowodowych bezkrytycznie przeniósł na wcześniejszy okres. Wprawdzie świadkowie też wypowiedali się na ten temat, niemniej jednak czynili to już o wiele bardziej ostrożnie. Co do tego okresu nie byli oni bowiem aż tak kategoryczni w swoich stwierdzeniach, używając o wiele bardziej oględnych sformułowań. Z kolei Sąd przyłożył do tych relacji jedną miarę, podczas gdy ze względu na znaczny upływ czasu występujące na tym tle okoliczności należało raczej zróżnicować, nawet jeśli w dużej mierze były one do siebie podobne. Reasumując zgromadzony materiał dowodowy o charakterze rzeczowym i osobowym na pewno pozwalał więc na ustalenie przebiegu całej spornej granicy według ostatniego spokojnego stanu posiadania.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja jako nietrafna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Uczestnicy mają wspólny interes wyznaczenia granicy, która rozdziela ich nieruchomości. Ten układ stosunków bezzasadnym czynił odstępnie od ogólnej zasady rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego.