

Sygnatura akt I 1 Ca 216/14

POSTANOWIENIE

K., dnia 27-06-2014 r.

Sąd Okręgowy w Koninie, I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący Sędzia SO Iwona Złoty – spr.

Sędzia: SO Ewa Kozłowska

Sędzia SO Aleksandra Bolczyk

Protokolant: st. sekr. sąd. Magdalena Radziemska

po rozpoznaniu w dniu 27-06-2014 r. w Koninie

na rozprawie

sprawy z wniosku M. B.

przy udziale K. K. (1), H. D., B. D. i Gminy S.

o rozgraniczenie

na skutek apelacji wnioskodawcy i uczestnika postępowania K. K. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Koninie VII Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w S. z dnia 3 marca 2014r. sygn. akt VII Ns 13/13

postanawia:

1. Oddalić obie apelacje
2. Zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania H. D. kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym.
3. Zasądzić od uczestnika K. K. (1) na rzecz wnioskodawcy kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym.

Ewa Kozłowska Iwona Złoty Aleksandra Bolczyk

Sygn. akt I 1 Ca 216/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawca M. B. wniósł o rozgraniczenie jego nieruchomości, stanowiącej działkę o numerze geodezyjnym (...), położonej w W. gmina S., dla której Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) z nieruchomością należącą do K. K. (1), a stanowiącą działkę o nr geodezyjnym 178, dla której Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oraz z nieruchomością stanowiącą własność H. D., oznaczoną jako działka o numerze geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). W toku postępowania wnioskodawca wskazał, że granica jego nieruchomości oraz nieruchomości należącej do H. D. powinna przebiegać za

plotem w kierunku nieruchomości tego uczestnika, natomiast granica z nieruchomością K. K. (1) powinna przebiegać za budynkami i plotem w głąb nieruchomości tego uczestnika. .

Uczestnik postępowania H. D. wskazał, że pomiędzy jego nieruchomością a nieruchomością wnioskodawcy znajduje się płot, który ma więcej niż 30 lat, ale granica powinna przebiegać w linii prostej od słupa telefonicznego znajdującego się po przeciwnej stronie drogi, a zatem przebiegałaby za plotem w kierunku nieruchomości wnioskodawcy.

Uczestnik postępowania K. K. (1) wskazał, że granica pomiędzy jego nieruchomością a nieruchomością wnioskodawcy powinna przebiegać według starego plotu, który znajduje się pomiędzy tymi nieruchomościami .

Postanowieniem z dnia 3 marca 2014r. Sąd Rejonowy w Koninie VII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w S. dokonał rozgraniczenia nieruchomości stanowiącej własność M. B. , położonej w W. gmina S. , oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr geodezyjnym 179 , dla której Sąd Rejonowy w Koninie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)

- z nieruchomością położoną w W. gmina S. oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o nr geodezyjnym 178 , dla której Sąd Rejonowy w Koninie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), stanowiącą własność K. K. (1) , w ten sposób ,że granicę nieruchomościami wyznaczył w linii łączącej punkty 3-16-8-9-11-12-13-71-89 , oznaczonej kolorem czerwonym , zgodnie z opinią z dnia 30 maja 2011r. , sporządzoną przez biegłego J. W. ,

- oraz z nieruchomością położoną w W. gmina S. oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o nr geodezyjnym 180 , dla której Sąd Rejonowy w Koninie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), stanowiącą własność H. D., w ten sposób ,że granicę nieruchomościami wyznaczył w linii łączącej punkty 6-86-60 , oznaczonej kolorem czerwonym , zgodnie z opinią z dnia 12 lipca 2013r. , sporządzoną przez biegłego J. W. .

Jednocześnie Sąd Rejonowy orzekł o kosztach postępowania nakazując pobrać od wnioskodawcy i uczestnika H. D. kwoty po 581,53 zł a od uczestnika K. K. (1) kwotę 781,53 zł na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Koninie) tytułem nieopłaconych kosztów sądowych.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy przytoczył następujące ustalenia faktyczne i prawne.

Postępowanie rozgraniczeniowe na etapie administracyjnym toczyło się z wniosku M. B. i zakończyło się wydaniem decyzji o numerze (...) z dnia 28.06.2010r. przez Wójta Gminy S. o rozgraniczeniu nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę o numerze geodezyjnym (...) będącej własnością M. B., dla której Sąd Rejonowy w Koninie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), z nieruchomością oznaczoną numerem działki (...) wykorzystywaną jako droga, a należącą do Gminy S. oraz o umorzeniu postępowania w części dotyczącej rozgraniczenia nieruchomości stanowiącej działkę (...) z nieruchomością oznaczoną numerem działki (...) będącą własnością K. K. (1) i z nieruchomością oznaczoną numerem działki (...) stanowiącą własność H. D., w związku z czym sprawa została przekazana do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Słupcy (obecnie Sądowi Rejonowemu w Koninie). W spornej granicy pomiędzy nieruchomością wnioskodawcy (działka nr (...)) a nieruchomością uczestnika K. K. (1) (działka nr (...)) od strony drogi gminnej (działka nr (...)) znajduje się płot betonowy, postawiony w 2010r., który nie przylega do drogi gminnej, a za plotem jest budynek gospodarczy należący do wnioskodawcy (zdjęcie nr 1-7,13-14 - k. 52). Za budynkiem gospodarczym znajduje się budynek (wiata) wykonany z pustaków, wybudowany przez uczestnika K. K. (1) w 2007r., a dalej jest stary płot, częściowo zdekompletowany (zdjęcie nr 12, 16-21 - k. 52, zdjęcie nr 22-27 - k. 324,325). Tym gruntem, który znajduje się za budynkiem gospodarczym wnioskodawcy, starym plotem oraz ścianą z pustaków będącą elementem wiaty wybudowanej przez uczestnika K. K. (1) nie zajmuje się wnioskodawca, nie posiada go, gruntem tym zajmuje się uczestnik K. K. (1). Jedynie jak wnioskodawca chce wykonać remont budynku inwentarskiego to wchodzi za budynek, ale zdarza się to rzadko (k. 47v). Na tym gruncie znajdują się m.in. pozostałości z budowy prowadzonej przez uczestnika K. K. (1), są tam też posadzone świerki (zdjęcie nr 4, 8, 10 - k. 52, zdjęcie nr 33-35 - k. 325). Poza tym znajduje się tam budynek gospodarczy uczestnika w którym składowane są przez niego płody rolne (zdjęcie nr 19-21 - k. 52).

Z kolei w spornej granicy pomiędzy nieruchomością wnioskodawcy (działka nr (...)) a nieruchomością uczestnika H. D. (działka nr (...)) znajduje się drewniany płot, który jest tam już od kilkudziesięciu lat. Płot ten stanowi naturalną granicę nieruchomości. Uczestnik H. D. uprawia swoją nieruchomość będącą gruntem rolnym do płotu, przy czym do samego płotu nie jest w stanie dotrzeć maszynami rolniczymi, natomiast po drugiej stronie płotu jest ogród, którym zajmuje się wnioskodawca, są tam posadzone drzewa (zdjęcie nr 22-30, 52 – k. 52). Uczestnik H. D. swoją nieruchomość użytkuje prawie do płotu wnioskodawcy, przy samym płocie nie użytkuje ponieważ są tam krzewy, co potwierdził wnioskodawca (k. 320v) i co obrazują zdjęcia nr 3-5,7-12,15 – k. 324, 42-44 – (k. 325). W odległości około 50 metrów licząc od drogi gminnej słupek był zalewany betonem aby się nie ruszał (zdjęcie nr 1 i 2 – k. 324). Dalej są widoczne słupki betonowe, ale nie ma już płotu, przy słupkach rosną jednak drzewa. Po lewej stronie od słupków znajduje się słoma wnioskodawcy (zdjęcie nr 3-10, 12 k. – 324), widać także, że dalej w kierunku rowu nie ma już płotu pomiędzy tymi dwoma nieruchomościami (zdjęcie nr 11 - k. 324). Wzdłuż płotu i słupków betonowych ciągnie się pas gruntu porośnięty trawą, nieorany o szerokości około 85 cm.

Wnioskodawca zgłosił w dniu 31.12.2007r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w S. zastrzeżenia dotyczące budowy przez uczestnika K. K. (1) płotu w między bez zgody wnioskodawcy, a także wskazywał, że uczestnik zrobił tzw. bunkier, który jest wkopany na głębokość ok 1 metra w ziemię i ziemia osuwa się na jego płot. Poza tym gdy pada deszcz to woda z tego bunkra spływa na jego nieruchomość (k. 1, 13 akt NB – 7358/1/2008). W wyniku tego zgłoszenia toczyło się postępowanie administracyjne w przedmiocie wykopu ziemnego oraz wiaty na działce nr (...) w wyniku którego ustalono, że przedmiotowe urządzenie wykonane zostało bez przewidzianego przepisami „Prawa budowlanego” pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia, i że urządzenie to jest urządzeniem służącym do zabezpieczenia produkcji rolnej oraz związanej z hodowlą trzody chlewnej (k. 17v akt NB-7358/1/2008). Następnie uczestnik przedłożył ocenę techniczną opracowaną przez uprawnionego projektanta z której wynikało, że urządzenie budowlane wykonane zostało prawidłowo i może być użytkowane jako przydomowa przechowalnia ziemniaków, przy czym magazyn powinien być utrzymywany i użytkowany we właściwy sposób, a nie powinny mieć miejsca obsuwająca się ziemia i dostawanie się słomy na działkę sąsiadów. W konsekwencji przedłożenia tej oceny, w dniu 27.07.2008r. została wydana decyzja umarzająca postępowanie w sprawie urządzenia budowlanego pełniącego funkcję magazynu ziemniaków do produkcji rolnej, znajdującego się na działce nr (...) (k. 21 akt NB-7358/1/2008).

W dniu 14.05.2010r. wnioskodawca po raz kolejny złożył pismo do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w S., w którym miał zastrzeżenia do budowy przez uczestnika K. K. (1) betonowego płotu od strony drogi gminnej i w tym piśmie wnioskodawca podnosił, że nie jest uregulowana granica, że zlecił geodecie wytyczenie granicy, na co nie zgodził się uczestnik K. K. (1), który nadal robi samowolę budowlaną. Wnioskodawca wskazał, że możliwe jest, że powstanie kolejny garaż, który będzie osłabiał fundamenty jego stodoły. W piśmie tym wnioskodawca wskazywał także, że z przechowalni ziemniaków nadal spływa woda i osuwa się ziemia na jego nieruchomość, że uczestnik zaczął budowę budynku mieszkalnego, który zdaniem wnioskodawcy jest za blisko granicy, a pozostałości materiałów użytych do budowy są opierane o ścianę jego garażu (k. 1 akt NB-7355/6A/10). W wyniku złożonego pisma, decyzją z dnia 21.12.2010r. została wstrzymana budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr (...), albowiem prowadzone roboty odbiegały od zatwierdzonego projektu budowlanego. Następnie decyzją z dnia 20.01.2011r. został nałożony na uczestnika K. K. (1) obowiązek przedstawienia projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego zmiany z dotychczas wykonanych robót budowlanych. Z kolei decyzją z dnia 29.03.2011r. zezwolono uczestnikowi K. K. (1) na wznowienie robót budowlanych związanych z budową przedmiotowego budynku, nakładając na niego obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku (k. 17,21,27 akt NB-7358/1/2008).

W dniu 02.08.2010r. wnioskodawca zgłosił w Komendzie Powiatowej Policji w S., że uczestnik H. D. samowolnie przekopał słupek geodezyjny w inne miejsce. Postanowieniem z dnia 02.09.2010r. odmówiono wszczęcia dochodzenia, albowiem brak było danych, dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa z art. 277 § 1 k.k. W toku postępowania wnioskodawca i uczestnicy H. D. i B. D. wskazali, że nie chcą aby granica oddzielająca ich nieruchomości była w linii krzywej, chcieli aby była to linia prosta (k. 362,363 w zw. z k. 344).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie: akt ksiąg wieczystych o numerach Kw (...), Kw (...), akt Powiatowego Nadzoru B. w S. o numerach NB- (...), NB- (...), akt Ds. 1066/10 Prokuratury Rejonowej w Słupcy, dowodów z dokumentów załączonych do akt sprawy, dowodu z oględzin nieruchomości (k. 47-48,320-321), opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii J. W. (k. 144 – 160, 229-232,341-344) wraz z ustnym ustosunkowaniem się do tej opinii (k. 155v – 156,360), dowodu z zeznań świadków – J. K. (k. 96), K. K. (2) (k. 297v-298), częściowych zeznań W. B. (k. 91-92), J. B. (k. 93-94), J. O. (k. 95), zeznań uczestników postępowania – H. D. (k. w zw. z k. 40v), K. K. (1) (k. w zw. z k. 40v-41), częściowych zeznań wnioskodawcy M. B. (k. w zw. z k. 40).

Biegły J. W. w sporządzonej opinii wskazał, że nie ma dokumentów pozwalających na ustalenie granicy prawnej pomiędzy nieruchomością wnioskodawcy a nieruchomościami uczestników. W zasobach geodezyjnych jest mapa ewidencyjna w skali 1:5000, ale granica tam przyjęta nie jest granicą prawną z uwagi na brak wcześniej wydanych prawomocnych decyzji administracyjnych czy orzeczeń sądowych. Poza tym mapy w tej skali są mało dokładne, bowiem 1 mm na takiej mapie odpowiada 5 m w terenie, co uniemożliwia dokładne odtworzenie granic. Ze szkicu polowego z 1988r. wynika, że granica pomiędzy działkami (...) przebiega po licach ścian budynków gospodarczych i dalej ogrodzeniem. Natomiast jako granicę pomiędzy działkami (...) przyjmowano płot. Ze szkicu wykonanego w 2006r. jako granicę pomiędzy działkami (...) przyjmowano płot, granicy pomiędzy działkami (...) nie zamierzono (k. 149). W zasobie geodezyjnym nie ma dokumentów umożliwiających ustalenie granicy prawnej, są tylko szkice sytuacyjne. W trakcie takich pomiarów geodeta ogranicza się do pomiaru stanu na gruncie.

Biegły w swojej opinii w odniesieniu do granicy pomiędzy działkami (...) wskazał, że pkt 1014 leży 28 cm od przedłużenia istniejącego ogrodzenia, można zatem przyjąć ze znacznym prawdopodobieństwem, że ogrodzenie ustawiono po stronie działki nr (...). W tej sytuacji biegły zaproponował przyjąć jako granicę linię łączącą punkty 87 i 88 w odległości ok. 28 cm od ogrodzenia. Z kolei przy rowie brak jest możliwości wizualnego przedłużenia płotu z uwagi na rosnące wzdłuż płotu drzewa i krzewy. Wzdłuż płotu i słupków betonowych ciągnie się pas gruntu porośnięty trawą, nieorany o szerokości około 85 cm.

Z kolei jeśli chodzi o granice pomiędzy działkami (...), to mapa ewidencyjna przedstawia granicę jako linię prostą. Prawdopodobnie w terenie nigdy granica ta nie funkcjonowała jako linia prosta, na co wskazuje zabudowa przy granicy działek. W związku z tym biegły zaproponował jako granice przyjąć linię łamaną zgodnie ze stanem użytkowania, który trwa od lat. Odcinki tej linii opisują kolejno punkty 3-16 (lico ściany budynku gospodarczego przedłużone do granicy z drogą), 16-8 (lico budynku gospodarczego), 8-9 (lico budynku gospodarczego), 9-11 (lico budynku gospodarczego należącego do M. B. – wewnątrz budynków), 11-12 (licem budynku gospodarczego), 12-13 (śladem po ogrodzeniu wyznaczonym słupkami betonowymi), 13-71-89 w linii prostej do rowu, na odcinku 13-71 śladem ogrodzenia – wypośrodkowane resztki słupków betonowych). Punkty oznaczone na szkicu numerami 13,77,15,71 to zamierzone słupki, pozostałość po ogrodzeniu (k. 160).

Biegły podczas przesłuchania wskazał, że oprócz punktu 1014 był również namierzany punkt 4181 i zostały ustalone jego współrzędne. Punkt ten jest usytuowany prawidłowo, na przedłużeniu budynku gospodarczego, a biegły dlatego go namierzył, aby ustalić jak były dokonywane wcześniejsze pomiary. Punkt 1014 znajduje się we właściwym miejscu, ponieważ jego usytuowanie zgadza się w porównaniu do dwóch pozostałych punktów osnowy tj. (...) i (...), a robiąc pomiar trzeba się opierać przynajmniej na dwóch punktach. Nie ma natomiast żadnych dokumentów na przyjęcie punktów 84,87,7,6. Propozycja biegłego co do przebiegu granicy pomiędzy działką (...) odpowiada linii prostej biegnącej od punktu 1014.

W opinii uzupełniającej (k. 229-232) biegły przedstawił wariant przebiegu granicy wskazywany przez uczestników K. K. (1) i H. D. na rozprawie w dniu 17.10.2011r., który polega na przebiegu granicy od budynku gospodarczego w kierunku drogi gminnej po linii płotu postawionego przez uczestnika K. K. (1), a jeśli chodzi o granicę pomiędzy działką wnioskodawcy i uczestnika H. D., to przebiegałaby ona za płotem w głąb nieruchomości wnioskodawcy. Po dokonaniu uzupełniających oględzin biegły sporządził jeszcze jedną opinię, w której wskazał przebieg granicy pomiędzy nieruchomością wnioskodawcy i uczestnika H. D. w według linii istniejącego płotu, w dalszej części według słupków betonowych, a w drugim wariantcie według stanu upraw czynionych na gruncie przez uczestnika H. D. (k.

344). Na rozprawie w dniu 07.11.2013r. biegły wskazał, że w opinii tej jako płot przyjęto linię prostą od punktu 6 do punktu 86 wypośrodkowując linię słupków, w pkt 20 zamierzony słupek schodzi 9 cm w prawo, a w punkcie 18 schodzi 10 cm w lewo, co wynika z tego, że słupki są krzywe i stąd to wypośrodkowanie. Dokładność pomiarów wynosiła kiedyś 10 cm w stosunku do osnowy (k. 360v). Biegły zeznał także, że pkt 1014 nie jest punktem granicznym tylko punktem osnowy geodezyjnej. Punkty te zakopywano na miedzy nie przetyczając granicy i z reguły przekazywano pod ochronę właścicielom działek przyległych. A zatem usytuowanie tego punktu niczego nie zmienia w jego opinii. Biegły wskazał także, że plany budowlane nie były sporządzane według zasad sporządzania map dla celów geodezyjnych.

Oceniając tę opinię Sąd doszedł do wniosku, iż wykazuje się ona dużym stopniem fachowości, jest wyczerpująca i dokładna i w sposób pełny daje odpowiedź na pytania zawarte w jej zleceniu. Mając to wszystko na uwadze oraz fakt, iż uczestnicy nie zakwestionowali skutecznie wywodów opinii, Sąd uznał opinię biegłego za przydatną dla celów rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, przekonywującą, i dlatego dał jej wiarę.

Sąd oceniając dowody wynikające z dokumentów ujawnionych i przeprowadzonych na rozprawie stwierdził, że dowody te nie były przez strony kwestionowane. Również Sąd nie miał podstaw aby czynić to z urzędu, w toku postępowania nie zaszyły bowiem żadne okoliczności mogące ujemnie wpłynąć na ocenę dowodową tych dokumentów. Dlatego też, nie mając podstaw do odmówienia wiarygodności tym dowodom, ich autentyczności i prawdziwości treści w nich zawartych, Sąd dał im wiarę.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny prawnej zgłoszonego roszczenia.

Z zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego wynika, iż sporną kwestią jest przebieg granicy pomiędzy nieruchomością wnioskodawcy (działka nr (...)), a nieruchomościami uczestników, albowiem wnioskodawca wskazywał, że granica pomiędzy nieruchomościami powinna przebiegać w odległości ok 28 cm za linią płotu od strony nieruchomości H. D. i w odległości ok. 30-40 cm za linią budynków i płotu od strony nieruchomości uczestnika K. K. (1).

Zgodnie z treścią art. 153 k.c. „jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między interesowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną”. Stosownie do tezy wyrażonej w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 26.05.2000r. (II CKN 274/00, LEX nr 52558) artykuł 153 k.c. wyprowadza trzy materialnoprawne kryteria rozgraniczenia nieruchomości, której granice stały się sporne: 1) aktualny (z chwili orzekania) stan prawny nieruchomości, 2) ostatni stan spokojnego posiadania, 3) wszelkie okoliczności. Każde z tych kryteriów ma pierwszeństwo przez następnym. Wyłączają się one wzajemnie w tym znaczeniu, że dopóki możliwe jest ustalenie granicy na podstawie stanu prawnego niedopuszczalne byłoby rozgraniczenie na podstawie ostatniego spokojnego posiadania albo wszelkich okoliczności. Biorąc zatem pod uwagę powyższe rozważania prawne, należy w pierwszej kolejności stwierdzić, że w powiatowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym nie ma złożonych żadnych dokumentacji technicznych wykonywanych do celów uregulowania własności nieruchomości. Zatem obecnie granice działek ewidencyjnych wyznaczają w terenie zasięg władania, a nie własności. Dokumentacja sporządzona w latach 60-tych ubiegłego stulecia nie może wobec tego stanowić podstawy ustalenia przedmiotowej granicy nieruchomości drogowej według stanu prawnego. Do dnia dzisiejszego nie zachowały się zarysy katastralne i szkice polowe z pomiaru nieruchomości na gruncie, dla miejscowości W. jest tylko mapa ewidencyjna w skali 1:5000 (1mm odpowiada 5 m w terenie). Mapa taka jest jednak za mało dokładna, aby w sposób jednoznaczny wyznaczyć położenie punktów granicznych. Przyjmowanie granic nieruchomości w oparciu o jej powierzchnię jest błędne także dlatego, że pomiary powierzchni jakie były przeprowadzane przed powstaniem mapy nie są możliwe do otrzymania przy ponownym mierzeniu działek z uwagi na upływ czasu, jak i dlatego, że granice nie były stabilizowane punktami granicznymi. Poza tym pamiętać należy, że w oparciu o mapę ewidencyjną w skali 1:5000 nie można ustalić przebiegu granicy nawet z dokładnością do 1 metra (k. 360v). Pod pojęciem stanu prawnego należy rozumieć ustalenie prawa własności nieruchomości. Pod tym pojęciem rozumie się także zasiedzenie przygranicznych

pasów gruntu. W niniejszej sprawie nie ma zatem możliwości wyznaczenia granicy według stanu prawnego, gdyż nie istnieją dokumenty pozwalające na ustalenie takiej granicy.

Przechodząc do drugiego kryterium – spokojnego posiadania to pod pojęciem tym należy rozumieć, zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 20.08.1973r. (III CRN 186/73, Lex Polonica nr 309138), posiadanie ustabilizowane, prowadzące do zasiedzenia. Z kolei w orzeczeniu z dnia 6.05.1974r., III CRN 81/74 (OSNCP 4/75, poz. 65) Sąd Najwyższy uznał, że 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, choć stan posiadania nie trwa na tyle długo aby pozwalał na stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie. Sąd w niniejszej sprawie przyjął to właśnie kryterium przy ustaleniu granicy pomiędzy nieruchomością wnioskodawcy oraz uczestników postępowania – H. D. i K. K. (1). Sąd wskazał, że płot który rozdziela nieruchomości uczestnika H. D. i wnioskodawcy stoi w tym miejscu już od kilkudziesięciu lat i aż do czasu wszczęcia sprawy o rozgraniczenie nie było to w żaden sposób kwestionowane. Również usytuowanie starego płotu pomiędzy nieruchomością wnioskodawcy i nieruchomością uczestnika K. K. (1) nie było kwestionowane, a tam gdzie nie ma płotu od strony drogi gminnej (działka nr (...)) jest budynek gospodarczy wnioskodawcy, który także stoi tam już od wielu lat. Płoty nadal stoją w tym samym miejscu. Nie może świadczyć o posiadaniu przez wnioskodawcy gruntu za płotem w kierunku nieruchomości uczestników okoliczność, że wnioskodawca chodził tam kilka razy w roku kosić chwast przy płocie, co dotyczy tylko działki nr (...), ponieważ ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, żeby systematycznie kosił chwast za płotem w kierunku nieruchomości uczestnika H. D.. Tego rodzaju uprawnienie do usunięcia przechodzących gałęzi, przewidziane jest też w art. 150 k.c. który stanowi, że „właściciel gruntu może obciąć i zachować dla siebie korzenie przechodzące z sąsiedniego gruntu. To samo dotyczy gałęzi i owoców zwieszających się z sąsiedniego gruntu; jednakże w wypadku takim właściciel powinien uprzednio wyznaczyć sąsiadowi odpowiedni termin do ich usunięcia”. Okoliczność, że wnioskodawca, a wcześniej jego ojciec kosił ten chwast i to jeszcze pytając się J. K. o zgodę na to, nie stanowi o posiadaniu przez niego tego gruntu, skoro żadnych innych czynności względem gruntu nie podejmował, w szczególności to nie on posiadał ten grunt jak właściciel. Wnioskodawca nie posiadał również gruntu za płotem od strony nieruchomości uczestnika H. D.. Nie czerpał z niego żadnych pożytków, to uczestnik H. D. zajmował się gruntem za płotem, jedynie z przyczyn technicznych nie mógł podjeżdżać sprzętem rolniczym pod sam płot gdyż mógłby go wtedy uszkodzić. A zatem faktyczne władztwo nad tym gruntem za płotem i budynkami od strony działki nr (...) sprawowane było przez uczestnika K. K. (1), a gruntem za płotem i dalej w kierunku rowu od strony działki nr (...) zajmował się uczestnik H. D.. To uczestnicy zajmowali się tym gruntem w sposób samodzielny i nieskrępowany, dokonywali różnego rodzaju zasiewów i pozostawało to poza sferą decyzyjną wnioskodawcy, ich zgodą czy zezwoleniem na taki stan rzeczy. A zatem czynności faktyczne wnioskodawcy polegające na wykaszaniu chwastów czy wejściu na nieruchomość uczestnika K. K. (1) w celu naprawy płotu czy budynku nie miały cechy posiadania spornego gruntu. Gdyby przyjąć inne stanowisko, to w konsekwencji należałoby uznać, że wejście na grunt sąsiedni w celu usunięcia korzeni czy gałęzi na podstawie art. 150 k.c. powinno być traktowane jako przejaw posiadania, co w ocenie Sądu byłoby założeniem błędnym, skoro istota posiadania polega na faktycznym władztwie nad rzeczą (art. 336 k.c.), a poza tym część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, a do części składowych gruntu należą m.in. drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (art. 47, 48 k.c.). Poza tym z oceny zeznań wnioskodawcy wynika, że jego twierdzenia co do pozostawienia „wolnej przestrzeni” za płotem od strony działki (...) stanowią zatem tylko przejaw postawy życzeniowej wnioskodawcy, podobnie jak przy przebiegu granicy od strony działki (...). Jeśliby rodzice wnioskodawcy faktycznie uważali, że należy im się więcej gruntu, to postawiłby płot w innym miejscu albo już dużo wcześniej próbowałby uregulować prawnie tę kwestię. Skoro tak się nie stało, to nie można dojść do innego przekonania jak tylko takiego, że wnioskodawca był posiadaczem gruntu do linii obydwu płotów. Tylko uczestnicy uprawiali grunt za płotami wnioskodawcy, nikogo o zgodę się na to nie pytając i nikomu, w szczególności wnioskodawcy czy jego rodzicom za to nie płacąc. Zatem niewątpliwie stanowi to o tym, że taki właśnie jest długoletni stan posiadania jak wyznaczają to istniejące płoty i linia budynku gospodarczego wnioskodawcy, co potwierdzili nie tylko uczestnicy oraz wnioskodawca ale także świadkowie. Poza tym wnioskodawca wskazywał, że granica powinna przebiegać od pkt 89 do 11 wskazanych w opinii biegłego (k. 160 w zw. z k. 362v), a jest to właśnie linia starego płotu pomiędzy działkami (...), a w dalszej części jest to granica wskazana według łamanej linii zgodnie z usytuowaniem budynków. Jedynie na pozostałym

odcinku wnioskodawca chciałby aby granica przebiegała w punktach 9-2. W tym miejscu można także wskazać pomocniczo na orzeczenie Sądu Okręgowego w Koninie z dnia 22.02.2008r. wydane w sprawie o sygn. akt I1Ca 31/08 dotyczącej rozgraniczenia, gdzie pomiędzy nieruchomościami uczestników stał drewniany płot noszący ślady długiego użytkowania i w sprawie tej Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na to, że „trudno wyobrazić sobie posiadanie gruntu za płotem po przeciwnych stronach nieruchomości przez ich właścicieli”. Samo więc przekonanie wnioskodawcy jakoby należało mu się więcej ziemi kosztem nieruchomości uczestników i to w celu dokonywania napraw płotów, malowania, jest niewystarczające w świetle zgromadzonego materiału dowodowego aby uznać, że stan posiadania spornego gruntu był inny aniżeli wyznaczają to istniejące płoty oraz usytuowanie budynku gospodarczego wnioskodawcy. To przecież rodzice wnioskodawcy i jego dziadkowie stawiając płot odgradzili się od nieruchomości uczestników, i przez cały czas nie przejawiali względem gruntu za płotem żadnego władztwa świadczącego o posiadaniu przez nich tego gruntu. Płot który obecnie stoi wyznacza zatem granicę pomiędzy nieruchomością wnioskodawcy i uczestników. Niczego w takiej ocenie stanu posiadania przygranicznych gruntów nie zmienia okoliczność, że wnioskodawca zgłosił w dniu 31.12.2007r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w S. zastrzeżenia dotyczące budowy przez uczestnika K. K. (1) płotu w miedzy bez zgody wnioskodawcy, a także wskazywał, że uczestnik zrobił tzw. bunkier, który jest wkopany na głębokość ok 1 metra w ziemię i ziemia osuwa się na jego płot. Poza tym gdy pada deszcz to woda z tego bunkra spływa na jego nieruchomość (k. 1, 13 akt NB – 7358/1/2008). A zatem te zastrzeżenia nie dotyczyły tego, że uczestnik K. K. (1) buduje nie na swoim gruncie, wnioskodawca obawiał się tego, że ta budowa będzie miała niekorzystne oddziaływanie na jego nieruchomość. Również zastrzeżenia wnioskodawcy zgłoszone do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w S. co do budowy przez uczestnika K. K. (1) betonowego płotu niczego nie zmieniają w ocenie stanu posiadania przyjętej przez Sąd. Wnioskodawca w zgłoszonych zastrzeżeniach podnosił, że nie jest uregulowana granica, że zlecił geodecie wytyczenie granicy na co nie zgodził się uczestnik K. K. (1) i nadal robi samowolę budowlaną. Wnioskodawca wskazał, że możliwe jest, że powstanie kolejny garaż, który będzie osłabiał fundamenty jego stodoły. W piśmie tym wnioskodawca wskazywał także, że z przechowalni ziemniaków nadal spływa woda i osuwa się ziemia na jego nieruchomość. Poza tym uczestnik K. K. (1) zaczął budowę budynku mieszkalnego, który zdaniem wnioskodawcy jest za blisko granicy, poza tym pozostałości materiałów użytych do budowy są opierane o ścianę jego garażu (k. 1 akt NB-7355/6A/10). Z analizy materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że wnioskodawca nie posiadał gruntu za budynkiem gospodarczym i za płotem w kierunku nieruchomości uczestnika K. K. (1), a jego zastrzeżenia co do budowy płotu związane są z brakiem ustalenia granicy, wnioskodawca w swoich zeznaniach twierdził, że powinien mieć grunt za płotem i budynkiem w celu dokonywania napraw, wskazywał, że granica powinna przebiegać od pkt 89 do 11 wskazanych w opinii biegłego (k. 160 w zw. z k. 362v), a jest to właśnie linia starego płotu pomiędzy działkami (...), a w dalszej części jest to granica wskazana według łamanej linii zgodnie z usytuowaniem budynków. Zatem ten wieloletni okres zgodnego stanu użytkowania można nazwać spokojnym posiadaniem i jest to okres na tyle długi, aby wedle tego kryterium wyznaczyć granicę pomiędzy nieruchomościami uczestników postępowania, tym bardziej, że twierdzenia wnioskodawcy jakoby powinien mieć grunt za płotem i budynkiem nie zostały uznane przez Sąd przekonujące, co zostało wykazane przy ocenie zeznań wnioskodawcy. Ubocznie należy wskazać, że jeśli zachodzi potrzeba wejścia na sąsiednią nieruchomość, a zgody na to nie wyraża właściciel sąsiedniej nieruchomości, to wtedy można się zwrócić do właściwego organu, który rozstrzyga, w drodze decyzji o niezbędność wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości. Podstawą prawną takiego wniosku jest art. 47 ustawy z dnia 07.07.1994r. (tekst jednolity z 2013r., Dz. U. z 2013, poz. 1409 z późn. zm.).

Mając zatem te wszystkie okoliczności na uwadze, Sąd przyjął taki właśnie przebieg granic pomiędzy wskazanymi nieruchomościami, jako odpowiadającemu ostatniemu stanowi spokojnego posiadania. Nie ma bowiem żadnego przekonującego argumentu, aby uznać - jak domaga się tego wnioskodawca, że granica powinna przebiegać dalej w głąb nieruchomości uczestników. Przy czym ten długoletni stan posiadania w części dotyczącej odcinka od strony drogi gminnej do budynku gospodarczego nie wykracza poza linię budynku wnioskodawcy od strony nieruchomości uczestnika K. K. (1). Dlatego też Sąd uznał, że sam fakt postawienia przez tego uczestnika w 2010r. płotu betonowego od strony drogi gminnej, który zachodzi na budynek wnioskodawcy nie jest wystarczający do przyjęcia twierdzenia, że taki jest stan posiadania, który byłby brany pod uwagę przy rozgraniczeniu, tym bardziej, że Sąd nie dał wiary

zeznanom uczestnika w części w jakiej twierdził on, że usytuowanie płotu betonowego zajmuje tę część gruntu, którą od dawna on posiada.

Z kolei przyjęcie jako granicy pomiędzy nieruchomością wnioskodawcy a nieruchomością uczestnika H. D. linii prostej od punktu 86 (k. 344) oprócz przyjęcia takiego stanu posiadania uzasadnione jest także tym, że o taki właśnie przebieg granicy wnosił wnioskodawca i uczestnik H. D.. Jednoznacznie wynika z ich zeznań, że nie chcą aby linia granicy była łamana, wnioskodawca wskazał, że chciałby aby była to linia prosta, „jak wypadnie tak wypadnie, ale w linii prostej” (k. 361v-362). Zauważyć w tym miejscu należy, że odległość pomiędzy punktami 60 i 61 wynosi ok. 85 cm i oznacza to tylko tyle, że taki był stan użytkowania gruntu przez H. D. zaobserwowany podczas oględzin w dniu 30.04.2013r., który z uwagi na stojący płot i rosnące drzewa nie może dokonywać orki przy samym płocie. Nie oznacza to natomiast, że wnioskodawca zajmuje się tą częścią gruntu, tym bardziej, że wzdłuż płotu i słupków betonowych ciągnie się pas gruntu porośnięty trawą, nieorany z przyczyn technicznych przez uczestnika H. D. o szerokości około 85 cm (k. 343-344) i tylko bliżej rowu uczestnik H. D. orze bardziej w prawo. O tym, że wnioskodawca nie posiada gruntu za płotem w kierunku nieruchomości uczestnika H. D. świadczy także jego stanowisko w sprawie. Wnioskodawca domagał się bowiem aby granica przebiegała 28 cm od linii płotu, co wynika z jego zeznań, a także ze stanowiska jego pełnomocnika, który na rozprawie w dniu 07.11.2013r. proponował przebieg granicy według czerwonej linii tj. w punktach 86-87 wskazanych w opinii biegłego z dnia 20.05.2011r. (k. 361v w zw. z k. 160). Dodać w tym miejscu należy, że w opinii z dnia 12.07.2013r. (k. 344) linia płotu tylko tym się różni od tej wskazanej w opinii z dnia 30.05.2011r. (k. 160), że w opinii z dnia 12.07.2013r. jako płot przyjęto linię prostą od punktu 6 do punktu 86 wypośredkując linię słupków, w pkt 20 zamierzony słupek schodzi 9 cm w prawo, a w punkcie 18 schodzi 10 cm w lewo, co wynika z tego, że słupki są krzywe i stąd to wypośredkowanie. Dokładność pomiarów wynosiła kiedyś 10 cm w stosunku do osnowy o czym zeznał biegły na rozprawie w dniu 07.11.2013r. (k. 360v). Biorąc pod uwagę dokładność pomiaru ustawienia płotu to można przyjąć, że słupki znajdują się w linii prostej wskazanej w opinii z dnia 12.07.2013r., tym bardziej, że słupki nie są idealnie proste i dlatego znajdują się minimalnie po lewej jak i po prawej stronie tak wyznaczonej linii. Okoliczność że wnioskodawca domagał się pasa gruntu o szerokości 28 cm wnioskodawca nie wynika zatem z faktu posiadania przez niego tego pasa gruntu, miał to być pas gruntu w celu naprawiania płotu i nie niszczenia gruntu uczestnikowi, co jednoznacznie wynika z zeznań wnioskodawcy (k. 362). Dlatego Sąd przyjął, że również na tym odcinku gdzie nie ma już płotu czyli bliżej rowu, wnioskodawca nie posiadał gruntu, który wykraczałby poza czerwoną linię wskazaną w opinii biegłego z dnia 12.07.2013r. jako przedłużenie istniejącego płotu. Dodatkowo Sąd wskazał jeszcze, że położenie punktu 1014 nie miało żadnego znaczenia przy ustaleniu stanu ostatecznego spokojnego posiadania i w konsekwencji ustaleniu granicy pomiędzy nieruchomościami, oznaczonymi jako działki o numerach (...).

Mając zatem na uwadze fakt długoletniego stanu ostatecznego spokojnego posiadania, Sąd wyznaczył granicę w linii łączącej punkty 3-16-8-9-11-12-13-71-89 oznaczonej kolorem czerwonym, zgodnie z opinią z dnia 30.05.2011r., K. (...)/2011, sporządzoną przez biegłego J. W., co dotyczy przebiegu granicy pomiędzy nieruchomościami, oznaczonymi jako działki o numerach geodezyjnych (...).

Mając również na uwadze fakt długoletniego stanu ostatecznego spokojnego posiadania nieruchomości, oznaczonym numerami działek (...), Sąd wyznaczył granicę pomiędzy tymi nieruchomościami w linii łączącej punkty 6-86-60 oznaczonej kolorem czerwonym, zgodnie z opinią z dnia 12.07.2013r., K. (...)/2011, sporządzoną przez biegłego J. W..

Taki przebieg obydwu granic jest uzasadniony faktem, iż wnioskodawca i uczestnicy K. K. (1) i H. D. posiadali swoje grunty właśnie w ten sposób i to już od wielu lat. Zatem Sąd przyjął drugie kryterium z art. 153 k.c. odnośnie rozgraniczenia tych nieruchomości. W ocenie Sądu taki sposób rozgraniczenia tych nieruchomości jako odpowiadający wieloletniemu stanowi użytkowania przygranicznych pasów gruntu, spokojnemu ich posiadaniu, odpowiada zasadom współzycia społecznego i powinien mieć odzwierciedlenie w sądowym ustaleniu granicy. Nie sposób bowiem dokonywać rozgraniczenia nieruchomości w pewnej odległości od płotów i budynku gospodarczego wnioskodawcy dlatego, że wnioskodawca chce mieć wolną przestrzeń w celu dokonywania napraw płotów czy budynku.

Postanowienie powyższe zaskarżyli apelacjami zarówno wnioskodawca jak i uczestnik postępowania K. K. (1).

Wnioskodawca w apelacji zarzucił sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego mającą istotny wpływ na treść orzeczenia w wyniku przyjęcia ,że :

- granicę między działkami nr (...) można odtworzyć i ustalić na podstawie przesłanki ostatniego spokojnego stanu posiadania przyjmując jednocześnie , że linia istniejącego płotu stanowi faktyczną , naturalną granicę między działkami z wykluczeniem , by stan spokojnego posiadania obejmował jednocześnie przestrzeń między , którą pozostawili poprzednicy prawni wnioskodawcy instalując płot od wewnętrznej strony swojej nieruchomości ,

- przyjmując ,że dla sprawy i ustalenia przebiegu granicy między działką (...) nie ma żadnego znaczenia usytuowanie punktu telefonicznego o nr (...),

- opinie biegłego J. W. jest jasna , rzetelna i stanowi podstawę dalszych ustaleń Sądu w sytuacji , gdy z opinii biegłego z dnia 30 maja 2011r. wynikało wprost, że punkt 1014 leży 28 cm od przedłużenia istniejącego ogrodzenia, zatem można przyjąć ,że ogrodzenie usytuowano po stronie działki (...) tym bardziej ,że biegły na rozprawie zeznał ,że w jego praktyce spotkał się z sytuacjami gdy płoty budowano bezpośrednio w linii granicy ale także wewnątrz posesji osoby zarządzającej płot ,

- sprzeczne ze stanem faktycznym ustalenie ,że posadowienie punktu 1014 nie ma znaczenia dla sprawy , z uwagi na to ,że punkt 10124 nie jest punktem geodezyjnym i stał po drugiej stronie drogi podczas , gdy punkt ten miał istotne znaczenie dla obu uczestników sporu granicznego w sytuacji , gdy uczestnik postępowania H. D. wskazywał ,że granica powinna przebiegać w linii prostej od słupa telefonicznego znajdującego się po przeciwnej stronie drogi ,

- sprzeczne z materiałem dowodowym ustalenia Sądu ,że wnioskodawca nie wykazał , że płot został posadowiony w linii określającej władanie obu uczestników i że przesądza o tym linia drzew posadowionych w sadzie . odsunięta od tego płotu i że bez znaczenia są incydentalne naprawcze wejścia wnioskodawcy od strony działki (...) w celu naprawy płotu bądź wykoszenia trawy i że okoliczności te nie mają żadnego znaczenia dla możliwości rozgraniczenia według ostatniego spokojnego stanu posiadania .

Z ostrożności procesowej wnioskodawca podniósł ,że ostatni stan spokojnego posiadania wbrew ustaleniom Sądu odnosił się do linii płotu oraz między i pasa gruntu nie może być gospodarczo wykorzystany ani przez wnioskodawcę ani przez uczestnika a stanowił naturalną miedzę pomiędzy obiema działkami umożliwiającą z jednej strony bezproblemową obróbkę maszynami rolniczymi , a wcześniej koźmi działki rolnej uczestnika , a jednocześnie umożliwiał konserwację , wykaszanie trawy na miedzy B. ,co oznacza ,że ustalenie co do stanu spokojnego posiadania , błędnie Sąd ograniczył jedynie do linii płotu i linii przedłużającej linię płotu w kierunku północnym.

Z ostrożności procesowej zarzucił także ,że w sytuacji gdy istniały wątpliwości co stanowi faktyczną linię władania płot czy miedza a świadkowie podnosili ,że płot był przesuwany , nie było podstaw do ustalenia granic w oparciu o przesłankę ostatniego spokojnego stanu posiadania a Sąd powinien rozstrzygnąć o przebiegu granicy według trzeciej przesłanki tj. przy uwzględnieniu

wszelkich okoliczności sprawy tj. zasad słuszności , co wskazywałoby w sposób jednoznaczny ,że przebieg granicy wskazywany w toku postępowania rozgraniczeniowego przez wnioskodawcę zgodny byłby z sugestiami i faktycznym , właściwym przebiegiem granicy ujawnionym w pisemnej opinii biegłego W. tj. w linii prostej stanowiącej przedłużenie punktu 1024 , co stanowiłoby przesunięcie granicy ok. 28 cm w głąb działki (...) a więc w sposób wskazywany na początku postępowania zarówno przez wnioskodawcę jak i uczestnika i wskazany jako najbardziej właściwy , najbardziej prawdopodobny w bazowej opinii W..

Podnosząc powyższe zarzuty wnioskodawca wniósł o zmianę punktu 2 postanowienia i przyjęcie ,że granica między nieruchomością stanowiącą własność wnioskodawcy oznaczoną numerem geodezyjnym (...) a nieruchomością stanowiącą własność uczestnika postępowania H. D. oznaczoną numerem geodezyjnym (...), przebiega w linii łączącej punkty 87 i 88 oznaczonej kolorem czerwonym na mapie biegłego J. W. stanowiącej załącznik do opinii z dnia 30

maja 2011r. oraz o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego , w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych .

Uczestnik postępowania K. K. (1) zarzucił w apelacji sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zabranego w sprawie materiału dowodowego , przez niesłuszne przyjęcie, że granica między działką stanowiącą własność wnioskodawcy oznaczoną numerem geodezyjnym (...) a działką stanowiącą własność uczestnika postępowania K. K. (1) oznaczona numerem geodezyjnym (...) przebiega w sposób określony w zaskarżonym postanowieniu , pomimo ,że dowody zgromadzone w sprawie potwierdzają , że granica pomiędzy wyżej opisanymi działkami , zgodnie z przyjętym przez Sąd Rejonowy kryterium ,winna przebiegać według linii od drogi gminnej przez punkty 57-59-17-16-8-9-11-12-13-71-89 wskazane w opinii biegłego J. W. z dnia 30 maja 2011r.

Podnoszą powyższy zarzut uczestnik postępowania wniósł o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Koninie ewentualnie o zmianę postanowienia w zaskarżonej części i orzeczenie zgodnie z wnioskiem uczestnika .

Wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji uczestnika postępowania K. K. (1) .

Sąd Okręgowy zważył , co następuje :

Zarówno apelacja wnioskodawcy jak i uczestnika

postępowania K. K. (1) okazały się nieuzasadnione.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne , które znajdują potwierdzenie w zebranych dowodach należycie ocenionych ,zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów , wyrażoną w art. 233§1 k.p.c. W związku z tym Sąd Okręgowy w pełni podziela te ustalenia i uznaje je za własne.

Stwierdzić należy ,że zaskarżone orzeczenie nie zostało oparte ani o wadliwie oceniony materiał dowodowy, ani też wadliwie zastosowane przepisy prawa materialnego.

Z powołanego przez Sąd Rejonowy ,jako stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia ,przepisu art. 153 k.c. wynika ,że rozgraniczenie nieruchomości następuje na podstawie przewidzianych w tym przepisie kryteriów w postaci stanu prawnego, ostatniego spokojnego stanu posiadania i wszystkich okoliczności. W doktrynie i judykaturze przyjmuje się zgodnie, że wymienione kryteria rozgraniczenia nieruchomości mają zastosowanie w takiej kolejności, w jakiej zostały wymienione w art. 153 k.c., tzn. kryterium następne bierze się pod rozwagę wtedy, gdy poprzedzające nie dają dostatecznych podstaw do wyznaczenia granicy (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 września 1981 r., III CRN 171/81, OSNC 1982, nr 4, poz. 153).

Sąd pierwszej instancji ustalił przebieg spornych granic między nieruchomościami oznaczonymi numerami geodezyjnymi (...) - co jednoznacznie wynika z akt sprawy - według kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania .

Z opinii biegłego geodety J. W. wynikało bowiem w sposób nie budzący wątpliwości ,że brak jest dokumentów umożliwiających na ustalenie przebiegu spornych granic według kryterium stanu prawnego. Stanowisko Sądu Rejonowego w tym zakresie nie zostało zakwestionowane ani w apelacji wnioskodawcy ani w apelacji uczestnika postępowania K. K. (1).

Apelujący ,akceptując zatem rozgraniczenie nieruchomości według kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania, inaczej jednak niż Sąd Rejonowy postrzegają właściwy przebieg granic ustalony według tej przesłanki.

Argumenty przedstawione w obu apelacjach na poparcie swojego stanowiska , nie mogą jednak w ocenie Sądu Okręgowego, odnieść zamierzonego skutku.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do apelacji wnioskodawcy stwierdzić należy, że zarzuty podniesione w tej apelacji sprowadzają się w istocie do próby podważenia stanowiska Sądu Rejonowego, że granica między nieruchomością oznaczoną numerem geodezyjnym (...), stanowiącą własność wnioskodawcy a nieruchomością oznaczoną numerem geodezyjnym (...), stanowiącą własność uczestnika H. D. powinna przebiegać w linii prostej wzdłuż posadowionego płotu a następnie betonowych słupków i dalej w linii prostej, zgodnie z ostatnim, wieloletnim i niczym nie zakłóconym posiadaniem.

Przedstawione w apelacji wnioskodawcy zarzuty nie pozwalają jednak na zmianę orzeczenia w zaskarżonej przez wnioskodawcę części.

Wnioskodawca próbując przeforsować stanowisko, że sporna granica powinna przebiegać w linii łączącej punkty 87 i 88 powołuje się na opinię biegłego J. W. z dnia 30 maja 2011r. i stanowiący załącznik do tej opinii szkic znajdujący się na k. 160 akt. W świetle wywodów biegłego tak oznaczona granica biegnie w linii prostej będącej przedłużeniem wyznaczonej linii od punktu osnowy geodezyjnej oznaczonego nr (...).

Tak przedstawiona granica nie jest jednak granicą ustaloną według stanu prawnego ani stanu spokojnego stanu posiadania. Jak wyżej wskazano Sąd dokonując rozgraniczenia ma obowiązek wyznaczyć granice kierując się kryteriami określonym w art. 153 k.c. W przedmiotowej sprawie skoro istnieje możliwość ustalenia granicy według ostatniego spokojnego stanu posiadania, należało wyznaczyć granicę w ten właśnie sposób.

Ustalenie przez Sąd Rejonowy zakresu posiadania sąsiadujących ze sobą nieruchomości nr 179 i 180 jest także jak najbardziej trafne. Granice między tymi działkami wyznacza płot a następnie betonowe słupki stanowiące przedłużenie linii wyznaczonej przez płot.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia dokonał szczegółowej analizy zebranych w sprawie dowodów, z których wyłania się wniosek, że stan posiadania spornych nieruchomości wyznacza posadowiony kilkadziesiąt lat temu płot. W apelacji wnioskodawca zarzucając błędne ustalenie zakresu ostatniego spokojnego stanu posiadania, przedstawia własne twierdzenia dotyczące posiadania przez niego pasa gruntu także za płotem, obejmującego miedzę służącą mu do dokonywania napraw płotu. Wywody apelacji w tym zakresie, poza przedstawieniem własnego, korzystnego dla siebie stanu faktycznego, nie odwołują się do żadnych dowodów. Należy zatem przyjąć, że wnioskodawca nie wykazał by posiadał sporny pas gruntu znajdujący się bezpośrednio za płotem w kierunku nieruchomości uczestnika H. D..

Dodatkowo należy zauważyć, że w przypadku ogrodzenia płotem nieruchomości, z których jedna uprawiana jest jako grunt rolny, zawsze pozostaje bezpośrednio przy ogrodzeniu nieuprawiany graniczny pas gruntu o szerokości 30-50 cm. Nawet, jeżeli ten pas ziemi został wydzielony z działki wnioskodawcy, to długoletni czas posiadania nieruchomości, niczym nie zakłócony, nie wywołujący przez kilkadziesiąt lat żadnych sporów, prowadzi do ustalenia granic zgodnie z przebiegiem ogrodzenia. Zarzuty wnioskodawcy odwołujące się do słuszności swoich poglądów stanowią argumenty natury pozaprawnej, które same przez się nie mogą w sposób decydujący wpłynąć na wykładnię sprzeczną z brzmieniem przepisu art. 153 k.c.

W apelacji wnioskodawca próbując przekonać Sąd odwoławczy, że granica powinna przebiegać według wskazań biegłego J. W. w pierwszej opinii z dnia 30 maja 2011r., powołuje się również na stanowisko uczestnika postępowania H. D. przedstawione podczas informacyjnego przesłuchania w przedmiotowej sprawie a nie podtrzymywanego w dalszej części postępowania.

W tej kwestii podkreślenia wymaga, że postępowanie rozgraniczeniowe dotyczące spornych nieruchomości zostało wszczęte na wniosek M. B. przez Wójta Gminy S. postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2009r. W toku administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego uczestnik postępowania H. D. wskazywał, że według niego sporna granica powinna przebiegać wzdłuż istniejącego ogrodzenia a następnie wzdłuż linii prostej do punktu 23. Istotnie podczas informacyjnego przesłuchania przed Sądem Rejonowym w Koninie W/Z w S. uczestnik H. D. wskazał, że granica

powinna przebiegać według prostej od słupa telefonicznego ale stanowiska tego nie podtrzymał w dalszym toku postępowania , odwołując się do pierwotnego twierdzenia, że granicę winien wyznaczać płot. Nawet jeżeli w pewnym momencie postępowania uczestnik zgadzał się na przebieg granicy w sposób proponowany przez wnioskodawcę , to w innym wskazywał ,żeby granica przebiegała za płotem w głąb nieruchomości zajmowanej przez wnioskodawcę . Zmiana stanowiska uczestnika dotycząca przebiegu spornej granicy, jakkolwiek stwarzająca pewne problemy w sprawnym przeprowadzeniu postępowania , nie może jednak spowodować niekorzystnego dla niego rozstrzygnięcia. Sąd bowiem dokonując rozgraniczenia prowadzi postępowanie w kierunku prawidłowego ustalenia granic w oparciu o wskazane w art. 153 k.c. kryteria rozgraniczenia.

Podniesiony w apelacji z ostrożności procesowej zarzut ,że w razie wątpliwości co do prawidłowego przebiegu granicy , Sąd powinien dokonać rozgraniczenia z uwzględnieniem wszelkich okoliczności , jest także nieuzasadniony.

Jak wyżej wskazano , Sąd Rejonowy dysponował materiałem dowodowym , który pozwolił na rozgraniczenie nieruchomości na podstawie ostatniego spokojnego stanu posiadania i wobec tego nie zachodziła potrzeba odwoływania się do względów celowościowych przy ustalaniu przebiegu granicy. Wbrew zarzutom apelacyjnym ,stanowisko Sądu Rejonowego nie jest wyrazem uproszczenia problemów istniejących w przedmiotowym sporze granicznym ,lecz stanowi prawidłowe ustalenie i zastosowanie przesłanek rozgraniczenia określonych w przepisie art. 153 k.c. Treść zdania drugiego art. 153 k.c. potwierdza najpierw, że drugim kryterium rozgraniczenia jest spokojne posiadanie. Następnie zaś przepis ten reguluje sytuację powstałą w przypadku, gdy nie dało się stwierdzić także ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gdy dojdzie do takiej sytuacji, przepis zdania drugiego art. 153 k.c. nakazuje - jeśli zainteresowane strony same nie dojdą do porozumienia, aby sąd przeprowadził rozgraniczenie, kierując się "wszelkimi okolicznościami". W rezultacie waga kolejnych kryteriów rozgraniczenia nieruchomości i ich wzajemne wyłączenie się wykluczają możliwość dokonania rozgraniczenia z powołaniem się tylko na względy celowości, gdyż te nie mogą uzasadnić rozgraniczenia z pominięciem kolejności dwu pierwszych kryteriów, a więc stanu prawnego przedmiotu rozgraniczenia i następnie ostatniego stanu spokojnego posiadania (por. postanowienie S.N. z dnia 26 czerwca 2002r. , III CKN 590/00).

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania należało na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13§2 k.p.c. oddalić apelację wnioskodawcy jako nieuzasadnioną .

Także apelacja uczestnika postępowania K. K. (1) nie zasługuje na uwzględnienie.

Analiza treści zarzutów podniesionych przez uczestnika w apelacji wskazuje ,że uczestnik w istocie kwestionuje tylko fragment ustalonej przez Sąd Rejonowy granicy między nieruchomością stanowiącą własność wnioskodawcy oznaczoną numerem geodezyjnym (...) z nieruchomością stanowiącą własność uczestnika postępowania K. K. (1) oznaczoną numerem geodezyjnym (...), podzielać dokonane rozgraniczenie nieruchomości o przebiegu określonym szczegółowo w zaskarżonym postanowieniu wzdłuż punktów 8-9-11-12-13-71-89.

Sporny na etapie postępowania apelacyjnego okazał się zatem przebieg granicy między wskazanymi nieruchomościami na odcinku od drogi do granicy budynku gospodarczego wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy ustalił przebieg granicy w tym zakresie wzdłuż linii łączącej punkty 3-16 oznaczonej kolorem czerwonym na szkicu stanowiącym integralną część opinii biegłego J. W. z dnia 30 maja 2011r. Granice tą wyznacza lico ściany budynku gospodarczego przedłużone do granicy z drogą.

Uczestnik postępowania akceptując ustalenie przebiegu granicy według kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania ,zarzuca jednak dokonanie przez Sąd Rejonowy rozgraniczenia w sposób sprzeczny z zebranymi w sprawie dowodami . Apelujący powołując się na zeznania świadka J. K. oraz samych uczestników wskazuje ,że właściciele sąsiadujących ze sobą nieruchomości użytkują działki na spornym odcinku zgodnie z linia biegnącą wzdłuż punktów 57-59 wyznaczonych przez płot betonowy posadowiony przez uczestnika K. K. (1) .

Nie ulega wątpliwości, że w razie ustalania granicy według ostatniego stanu posiadania Sąd musi poczynić dokładne ustalenia co do tego, czy stan istniejący obecnie można rzeczywiście uznać za spokojny w rozumieniu art. 153 k.c.

W tym miejscu należy przypomnieć, powołując się na ugruntowane orzecznictwo Sadu Najwyższego w tym zakresie, że do stwierdzenia spokojnego stanu posiadania nie wystarcza ustalenie, iż granica istnieje przez okres dłuższy niż 1 rok, a więc że sąsiad utracił już możliwość wytoczenia powództwa posesoryjnego. W art. 153 k.c. chodzi o ustabilizowany stan posiadania przedmiotu rozgraniczenia, a więc o taki stan, który nie pozwala wprowadzić na stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, jednakże trwa zbyt długo, by pozbawienie dotychczasowego posiadacza posiadania pasa ziemi przez ustalenie granicy "z uwzględnieniem wszelkich okoliczności" dało się pogodzić z zasadami współżycia społecznego (por. postanowienie S.N. z dnia 6 maja 1974r., III CRN 81/74).

W świetle powyższego nie sposób przyjąć by wskazywany przez uczestnika K. K. (1) przebieg granicy wzdłuż posadowionego przez niego betonowego ogrodzenia, mógł być uznany jako spełniający przesłankę ostatniego spokojnego posiadania.

Przed wszystkim ogrodzenie to zostało posadowione dopiero w 2010 r. a więc w okresie kiedy rozpoczęły się spory dotyczące przebiegu granicy między działką wnioskodawcy a działką uczestnika K. K. (1). Poza tym usytuowanie tego ogrodzenia stanowiło problem w stosunkach sąsiedzkich i wnioskodawca już w sierpniu 2010r. zwracał się do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w S. z pisemną skargą dotyczącą dokonanej przez uczestnika samowolnej budowy przedmiotowego płotu betonowego.

Z powyższych względów apelacja uczestnika postępowania jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13§2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 520§2 k.p.c.

Ewa Kozłowska Iwona Złoty Aleksandra Bolczyk