

Sygn. akt IX Ca 1018/22

## POSTANOWIENIE

Dnia 8 listopada 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2022 r. w Olsztynie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku S. Z., M. Z. (1)

z udziałem R. B., K. B. (1), Gminy R.

o rozgraniczenie

na skutek apelacji uczestników R. B. i K. B. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego w Szczytnie z dnia 20 czerwca 2022 r., sygn. akt I Ns 136/20

p o s t a n a w i a :

I. oddalić apelację,

II. zasądzić od uczestników R. B. i K. B. (1) na rzecz wnioskodawców kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się niniejszego rozstrzygnięcia do dnia zapłaty.

SSO Jacek Barczewski

**Sygn. akt: IX Ca 1018/22**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy S. Z. i M. Z. (1) wnieśli o dokonanie rozgraniczenia nieruchomości położonych w D., tj. będącej ich własnością nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) i nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), a której właścicielami są obecnie R. B. i K. B. (1).

Decyzją z dnia 2 czerwca 2020 r., ROŚ.6830.2.2020 Wójt Gminy R. umorzył postępowanie administracyjne i przekazał Sądowi Rejonowemu w Szczytnie sprawę graniczną na spornym odcinku od drogi gminnej (dz. nr (...)) do drogi gminnej (dz. nr (...)), wobec nieustalenia granicy prawnej i braku ugody między wnioskodawcami a uczestnikami.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy domagali się rozgraniczenia nieruchomości według linii brązowej (punkty 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B), zgodnie ze szkicem stanowiącym załącznik do operatu technicznego sporządzonego przez geodetę T. B..

W uzasadnieniu swego stanowiska uczestnicy podnieśli, że brak podstaw do odtworzenia przebiegu granicy prawnej. To oni są samoistnymi posiadaczami spornego pasa gruntu, który „od zawsze” był zaadaptowany jako wjazd na ich posesję, jak i teren służący do przepasania bydła oraz wprowadzania go do obory. Uczestnicy utrzymują ten teren w czystości i ładzie, wykonując takie prace jak koszenie, równanie, sprzątanie. Dodatkowo uczestnicy powołali się na umowę z dnia 6 września 1960 r., dotyczącą zamiany gruntów pomiędzy ich poprzednikiem, a poprzednikiem wnioskodawców.

Uczestnik Gmina R. nie zajął stanowiska w sprawie.

W piśmie przygotowawczym z dnia 5 lutego 2021 r. wnioskodawcy domagali się dokonania rozgraniczenia według linii zielonej oznaczonej na szkicu geodety T. B. (przez punkty 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z).

W uzasadnieniu podnieśli, że zgromadzone w toku postępowania administracyjnego materiały, w połączeniu z przedłożoną przez nich dokumentacją, pozwalają na ustalenie granicy prawnej nieruchomości, bez odwoływania się do kryterium ostatecznego spokojnego stanu posiadania. Wnioskodawcy wskazali przy tym, że sporna część gruntu stanowi drogę wjazdową do ich działki, i tak jest przez nich wykorzystywana. W kwestii umowy z 1960 r. podnieśli, że dotyczy ona innego pasa gruntu, tj. 0,13 ha pod budowę chlewa, a nie dodatkowej powierzchni w jego sąsiedztwie.

Postanowieniem z dnia 20 czerwca 2022 r. Sąd Rejonowy w Szczytnie w punkcie I. dokonał rozgraniczenia nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położonej w obrębie wsi D., gm. R., objętej księgą wieczystą nr (...), stanowiącej własność wnioskodawców S. Z. i M. Z. (1), oraz nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą (...), stanowiącej własność uczestników R. B. i K. B. (1), w ten sposób, że ustalił iż granica pomiędzy tymi nieruchomościami biegnie od punktu 11B=12Z=1001 do punktu 7, przez punkty 10B=11Z=1002, 1013A, 8B=9Z=1003, 7B=8Z=1004, 1009, 1005, 5B=6Z=1010, 4B=5Z=1006, 1007, 1, 4, 5, 6 - zgodnie z opinią geodety M. T. (1) z dnia 18 stycznia 2022 r. i załączoną do tej opinii mapą w przebiegu oznaczonym kolorem czerwonym (k. 229-236 akt), które czyni integralną częścią niniejszego postanowienia, w punkcie II. stwierdził, że koszty postępowania wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą we własnym zakresie i w punkcie III. nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Szczytnie od wnioskodawców łącznie kwotę 261,87 złotych i od uczestników łącznie kwotę 261,87 złotych, tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny: R. B. i K. B. (1) są właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w D., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Poprzednimi właścicielami tej nieruchomości, przed 2014 rokiem, byli rodzice R. B., J. i K. B. (2). Jeszcze wcześniej, w latach 60-tych, właścicielami nieruchomości byli rodzice J. B. (1), S. i J. B. (2). Działka nr (...) jest zabudowana domem mieszkalnym i budynkami gospodarskimi, jak obora i chlew. S. Z. i M. Z. (1) są właścicielami położonej w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Nieruchomość ta do 2019 r. stanowiła własność J. T., a wcześniej jego rodziców C. i W. T. (1). Działka ta jest niezabudowana, a jest wykorzystywana do uprawy rolnej. S. i M. Z. (1) są właścicielami innej nieruchomości zabudowanej, położonej w niedalekim sąsiedztwie w taki sposób, że działka (...) przedzieliła ich dwie nieruchomości. (...) oznaczone nr (...) i (...) w terenie oddziela płot postawiony przez ojca R. B., J. B. (1). Płot ten przebiega od strony drogi gminnej nr (...), biegnie w kierunku południowym, a następnie skręca pod kątem prostym w stronę zachodnią. Na przestrzeni lat był on remontowany, także przez R. B., jednak nie zmieniano jego przebiegu. W wyniku takiego usytuowania płotu powstał obszar w przybliżeniu 0,03 ha, który nie jest wyznaczony po tej samej linii, co granica nieruchomości w jej pozostałym przebiegu, w kierunku drogi gminnej nr (...). Już w okresie, gdy właścicielami działki nr (...) byli rodzice R. B., J. i K. B. (2), wskazany wyżej obszar był wykorzystywany przez nich jako wjazd do nieruchomości. Przez teren ten przepędzali również krowy z chlewa, na drogę gminną nr (...). Także od tej strony nieruchomości od lat podjeżdża mleczarka po odbiór mleka. Z tego obszaru na działkę nr (...) dojeżdżali J. T. i S. Z..

Kolejno tenże Sąd ustalił, że od 2012 roku S. Z. i M. Z. (1) wydzierżawili od J. T. nieruchomość stanowiącą działkę nr (...), którą wykorzystywali w celach rolnych. Do nabycia przez nich tej nieruchomości doszło w drodze umowy sprzedaży zawartej z J. T. w 2019 r. Na początku 2020 r. z inicjatywy S. Z. i M. Z. (2) została zmieniona

lokalizacja przystanku autobusowego, położonego dotychczas obok działki nr (...), w kierunku będącej ich własnością nieruchomości zabudowanej. Następnego dnia S. Z. przywiózł cztery betonowe słupy, które postawił naprzeciw wjazdu do nieruchomości R. B. i K. B. (1), w miejscu gdzie dotychczas przechodziły krowy. W dniu 5 marca 2020 r. geodeta T. B. przeprowadził wizję lokalną w celu ustalenia granic nieruchomości. Po jego odjeździe R. B. i K. B. (1) nawieźli żwir na sporny obszar położony za płotem rozdzielającym nieruchomości w terenie. Pismem z 25 marca 2020 r. M. Z. (1) i S. Z. wezwali K. B. (1) i R. B. do usunięcia nawierzchni żwirowej z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Wymienieni domagali się także zaprzestania przechodzenia i przejazdu przez pas gruntu, w sposób nieuprawniony wykorzystywanego przez K. i R. B. jako wjazd do nieruchomości.

Sąd I instancji wskazał, że ustalenia faktyczne poczynił w oparciu o dowody z dokumentów, z wyjątkiem umowy z 1960 roku, która w ocenie Sądu, z uwagi na swoją treść, nie pozwolił na ustalenie, że dotyczyła zamiany części nieruchomości, której obecnie dotyczył spór. Wynika z niej jedynie przekazanie poprzednikowi uczestników obszaru 0,13 ha pod budowę chlewa, a nie w jego sąsiedztwie. Nie mniej jednak, jako podstawowe źródło swych ustaleń przyjął Sąd Rejonowy opinię biegłego z zakresu geodezji M. T. (1). Zdaniem tego Sądu, ostatecznie sporządzona opinia z 18 stycznia 2022 r. jest w pełni logiczna, wyczerpująca, rzetelna, sporządzona w sposób bezstronny i zgodny z tezą dowodową. Biegły słusznie wytyczył przy tym wariant przebiegu granicy wzdłuż istniejącego na nieruchomościach płotu, bowiem widoczne w terenie urządzenie stanowi istotną wskazówkę co do tego, gdzie istnieje faktyczna granica nieruchomości. Sąd I instancji wyjaśnił, że jedynie uzupełniając oparł się na dowodach osobowych w postaci zeznań świadków W. M., D. M., K. B. (2), M. T. (2). Treść ich zeznań dowodzi, że między wnioskodawcami a uczestnikami zachodziło współposiadanie spornego obecnie pasa gruntu, a każdy z nich korzystał z niego stosownie do potrzeb związanych z rodzajem nieruchomości, którą dysponował. Co prawda M. T. (2) wskazywał na spory związane z korzystaniem z nieruchomości powstałe w sytuacjach, gdy raz do roku nawoził na swoją działkę żwir, jednak zdaniem Sądu sama ta sytuacja nie świadczy o istnieniu już wówczas sporu granicznego, jak również nie wyklucza przyjęcia, że na tym terenie byli oni współposiadaczami. Sąd Rejonowy wyjaśnił przy tym, że nie dał wiary zeznaniom W. T. (2), z których miało wynikać, że korzystanie ze spornego obszaru przez uczestników i ich poprzedników odbywało się od zaledwie 10 lat. Żadna inna z przesłuchanych osób nie potwierdziła bowiem tej okoliczności. Sam wnioskodawca wskazywał, że było to związane z wybudowaniem przez uczestników domu już w 2000 r. Nie miała natomiast zdaniem tego Sądu znaczenia, eksponowana przez pełnomocnika wnioskodawców kwestia tego, od której strony krowy uczestników mogą wychodzić na podwórze, stąd Sąd Rejonowy uznał wyjaśnianie tej okoliczności za zbędne.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji przede wszystkim zauważył, że postępowanie sądowe w przedmiocie rozgraniczenia jest konsekwencją niepomyślnie zakończonego postępowania administracyjnego w tym przedmiocie, prowadzonego na podstawie regulacji art. 29-39 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. Jeżeli zatem etap administracyjny ustalenia spornych granic nie został zakończony w sposób satysfakcjonujący obie strony sporu, np. nie zawarto ugody, brak jest decyzji o rozgraniczeniu lub gdy strona nie zgadza się z wydaną decyzją – wtedy to rozgraniczenia dokonuje się w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Jak wskazał Sąd Rejonowy, podstawą rozgraniczenia nieruchomości jest norma zawarta w art. 153 k.c. Przepis ten stanowi, że 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 zainteresowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną. Tenże Sąd zwrócił przy tym uwagę, że rozgraniczenie nieruchomości sprowadza się do takiego wytyczenia przebiegu spornych granic pomiędzy co najmniej dwoma nieruchomościami, aby umożliwiło ono swobodne władanie tymi nieruchomościami przez ich właścicieli w wytyczonych granicach. Wytyczenie tych granic musi jednak nastąpić na podstawie jednego z trzech kryteriów wymienionych wprost w art. 153 k.c., którymi są: 1. aktualny stan prawny, 2. ostatni spokojny stan posiadania, 3. uwzględnienie wszelkich okoliczności. 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. 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. Przepis ten wymaga należytego wyjaśnienia tytułów własności w aspekcie faktycznym i prawnym (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13.06.2002r. w sprawie V CKN 1620/00). 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 dwóch pierwszych kryteriów, a więc stanu prawnego przedmiotu rozgraniczenia i następnie ostatniego stanu spokojnego posiadania (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26.06.2002r. w sprawie III CKN 590/00).

Kolejno Sąd Rejonowy stwierdził, że w niniejszej sprawie ustalenie stanu prawnego nie było możliwe. Biegły z zakresu geodezji M. T. (1) stwierdził bowiem brak dokumentów pozwalających na wznowienie punktów granicznych spornej granicy, oraz pozostałych punktów granicznych działek nr (...). Biegły próbując ustalić stan prawny nieruchomości pozyskał operat z pomiaru stanu władania wsi D. z 1962 r., jednak dokument ten nie został przyjęty do zasobu geodezyjnego i nie może stanowić podstawy do jakichkolwiek czynności geodezyjnych. Powołany przez biegłego szkic polowy z robót oznaczony (...) ma charakter jedynie orientacyjny. Z kolei mapa ewidencji gruntów według danych (...) w S. zawiera błędy położenia wszystkich punktów granicznych obu działek w przedziale 0,61 metra do 1,50 metra. Wniosek biegłego o niemożności ustalenia granic nieruchomości w oparciu o stan prawny nie był kwestionowany przez strony w drodze zarzutów do opinii, a Sąd z urzędu nie dostrzegł w zgromadzonej dokumentacji podstaw do odtworzenia stanu prawnego choćby w części przebiegu granicy. Jak zauważył Sąd I instancji, sporna pozostała kwestia możliwości oparcia się na kolejnym kryterium rozgraniczenia, w postaci ostatniego spokojnego stanu posiadania. Uczestnicy podnosili, że pas gruntu, wykorzystywany przez nich jako wjazd do nieruchomości (odcinek (...)=3Z=2B – 2Z= (...)) (alternatywnie 1B), 1Z= (...) oraz teren do przepędzania bydła, znajdował się w ich „samoistnym” posiadaniu. Samoistnym posiadaczem zgodnie z art. 336 k.c. jest ten, kto włada rzeczą jak właściciel. Okoliczność w postaci samoistnego charakteru posiadania, istotna z punktu widzenia zasiedzenia nieruchomości, czy jej części (art. 172 § 1 k.c.), nie została przez ustawodawcę wskazana jako przesłanka rozgraniczenia (art. 153 k.c.). Wynika z tego, że tak długo, jak posiadanie nie prowadzi do zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu (zasiedzenie kreuje stan prawny), kwestia czy ma ono charakter samoistny, jest bez znaczenia dla rozgraniczenia nieruchomości.

Zdaniem tego Sądu, korzystanie z nieogrodzonego pasa gruntu na zasadzie przechodzenia, przejazdu, przepędzania zwierząt, samo w sobie nie prowadzi nawet do zasiedzenia służebności gruntowej (art. 292 k.c.). Konieczne jest do tego bowiem korzystanie z trwałego, widocznego urządzenia, a nawet wzniesienie go przez korzystającego ze służebności (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, OSNC 2011/12/129). W niniejszej sprawie uczestnicy wykonali trwałe urządzenie dopiero w 2020 r., utwardzając drogę żwirem. Nie podnosili przy tym okoliczności wskazujących na korzystanie z tego terenu tak, jak czyniłby to właściciel. Uczestnicy nie czuli się właścicielami nieruchomości, skoro R. B. zwracał się do wnioskodawcy, by ten odsprzedał mu sporny pas gruntu. Poprzednik uczestnika, jego ojciec, wznosił ogrodzenie, które nie obejmowało tego terenu, a sam R. B. nie zmanifestował w żaden widoczny sposób objęcia tego terenu w samoistne posiadanie. Nie doszło zatem do zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu. Kolejno Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie nie ustalił ostatniego spokojnego stanu posiadania. Dla ziszczenia się przesłanki posiadania „spokojnego” musiałby zaistnieć taki stan, w którym jeden z sąsiadów posiadałby nieruchomość z wyłączeniem drugiego. W sytuacji, gdy obaj sąsiedzi korzystają w tym samym okresie z tego samego terenu na zasadzie niezakłóconego współposiadania, brak podstaw ku temu by Sąd dokonywał wyboru, które posiadanie jest bardziej intensywne i przez to rzutuje na przebieg granicy. Zarówno posiadanie przez wnioskodawców jak i uczestników do 2020 r. miało charakter spokojny.

W ocenie Sądu I instancji, ze zgromadzonego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że tak wnioskodawca S. Z., jak i jego poprzednik J. T., korzystali ze spornego terenu jako drogi dojazdowej. Nie ma znaczenia, że czynili to rzadziej niż wnioskodawcy, skoro korzystali z nieruchomości służącej zaspokajaniu innych potrzeb niż mieszkaniowe, czy też związane z hodowlą. Bezspornie, zdaniem tego Sądu, korzystanie przez S. Z. ze spornego wjazdu na nieruchomość miało charakter stały, cykliczny, skoro od 2012 do 2019 r. dzierżawił działkę nr (...) od J. T. w celach prowadzenia uprawy rolnej. Było to posiadanie tego samego pasa gruntu, trwające w tym samym czasie co posiadanie go przez uczestników. O spokojnym posiadaniu przez uczestników świadczyłoby posadowienie ogrodzenia przez ich poprzednika, ale na odcinku wskazanym jako granica nieruchomości przez uczestników. Zupełnie nieprzekonujący

jest zdaniem Sądu Rejonowego argument odwołujący się do tego, że ojciec uczestnika postawił płot w punktach oznaczonych 4-5-6-7 (mapa z k. 236) z tego jedynie względu, że nie chciał, aby w obszarze objętym ogrodzeniem jego nieruchomości przechodziły krowy z obory. Jak przekonuje doświadczenie życiowe, w tego rodzaju sytuacjach na nieruchomościach wiejskich spotyka się wewnętrzne ogrodzenia, w postaci choćby metalowej siatki. Skoro poprzednik uczestników „cofnął się” ze swoim ogrodzeniem, nie zaznaczając jednocześnie w terenie, że granica nieruchomości miałaby sięgać dalej, to logicznym jest że musiał być przekonany, że granica ta przebiega właśnie w tym miejscu, w którym stawiał płot. Wobec niemożności ustalenia granicy w oparciu o stan prawny oraz ostatni stan posiadania, Sąd I instancji wskazał, że musiał odwołać się do wszelkich okoliczności sprawy, przemawiających za określeniem miejsca, w którym powinna przebiegać granica nieruchomości.

Jak wyjaśnił Sąd Rejonowy, przeprowadzając granicę zgodnie z punktami 1, 4, 5, 6 i 7 wskazanymi kolorem czerwonym w opinii biegłego z zakresu geodezji M. T. (1), Sąd miał na względzie, że odzwierciedlają one położenie znajdującego się na nieruchomości płotu. Jak wspomniano wcześniej, poprzednik prawny uczestników wykonał w terenie urządzenie graniczne, które w adekwatny sposób oznaczało zakres jego wyłącznego posiadania. Przede wszystkim jednak wariant ten, w przeciwieństwie do postulowanego przez uczestników sposobu rozgraniczenia, w możliwie bliskim stopniu odzwierciedla powierzchnię obu nieruchomości wynikającą z mapy ewidencyjnej. Jakkolwiek dokument ten nie pozwala na odtworzenie granicy prawnej nieruchomości, daje orientację co do powierzchni obu działek. Wariant uczestników prowadziłby do powiększenia ich nieruchomości kosztem powierzchni działki wnioskodawców, która byłaby mniejsza niż wynikające z mapy ewidencyjnej 3,12 ha. Powierzchnia podana w tej mapie znajdowała przy tym odzwierciedlenie w dokumentach stanowiących podstawę nabycia nieruchomości tak przez wnioskodawców, jak i uczestników. Zdaniem tego Sądu, względy słuszności przemawiają za dążeniem do utrzymania tego stanu własności, jaki z tych właśnie dokumentów wynika. Oba powyższe argumenty mają w ocenie Sądu większe znaczenie niż sposób, w jaki uczestnicy wyprowadzają na drogę gminną krowy i sposób, w jaki do ich nieruchomości podjeżdża mleczarka. Nieruchomość uczestników nadal graniczy bowiem z drogą gminną nr (...), i to na znacznym odcinku. Obszar nieruchomości uczestników można przy tym określić jako znaczny i umożliwiający przepędzanie lub wypas bydła, niezależnie od tego, że do ich działki nie należy sporny pas gruntu. Sąd I instancji wskazał, że dokonał wyboru punktu oznaczonego nr 1, odrzucając warianty oznaczone punktami nr 2, 3 i 4, uznając że mimo uwzględnienia w niniejszej sprawie stanowiska wnioskodawców, należy zachować odpowiednią odległość od budynków gospodarczych, które znajdują się na nieruchomości uczestników w pobliżu przebiegu granicy. Wybór innego punktu zwiększałby ryzyko nowych sporów między wnioskodawcami a uczestnikami.

W pozostałym zakresie granicy, tj. w punktach od 11B=12Z= (...) do punktu 1007, tenże Sąd oparł się na wariacie kompromisowym zaznaczonym w opinii kolorem czerwonym przez biegłego geodetę M. T. (1). Podkreślił, że w tym miejscu przebiega jedynie miedza i mimo, że zarówno wnioskodawcy, jak i uczestnicy przedstawili swoje propozycje przebiegu granicy, to w zakresie tego odcinka nie byli w stanie podać jakichkolwiek argumentów na poparcie swoich stanowisk. W ocenie Sądu Rejonowego realny spór o granicę w niniejszej sprawie zachodził na pasie gruntu o pow. 0,03 ha wskazanym przez strony jako przeznaczony do wjazdu na nieruchomość. Spór w pozostałym zakresie nie miał takiego charakteru, lecz stanowił wyraz co najwyżej wzajemnej uszczypliwości między wnioskodawcami i uczestnikami. Tym bardziej, że wskazywane przez nich punkty miejscami były od siebie oddalone w sposób pomijalny w świetle wskazań wiedzy geodezyjnej, co zaznaczył biegły M. T. (1) w swojej opinii. Na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Sąd I instancji stwierdził, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. W oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Szczytnie od wnioskodawców i uczestników po 261,87 złotych, albowiem pozostały nieuiszczone koszty sądowe w kwocie 523,74 złotych, a koszty rozgraniczenia stosownie do art. 520 § 1 k.p.c. i art. 152 k.c. właściciele gruntów sąsiadujących ponoszą po połowie.

Od postanowienia Sądu I instancji apelację wnieśli uczestnicy zaskarżając postanowienie w całości i zarzucając:

I. Naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 153 k.c. poprzez jego nie zastosowanie, w sytuacji gdy ostatnie posiadanie uczestników części działki nr (...) oraz wszelkie inne okoliczności w sprawie w tym brak możliwości ustalenia stanu prawnego granic poparte przeprowadzonymi dowodami (zeznania uczestników i świadków,

dokumentacja) jednoznacznie przemawiały za ustaleniem przebiegu granicy pomiędzy działkami nr (...) według wariantu przyjętego przez biegłego M. T. (1) z dnia 18.01.2022 i załączoną do tej opinii mapą w przebiegu oznaczonym kolorem brązowym począwszy od pkt. 1B przez punkty 2B, 3B, 4B, 5B, 6B,

II. Naruszenie przepisów prawa procesowego mogące mieć wpływ na treść zapadłego orzeczenia tj.:

1. art. 286 k.p.c. poprzez niezastosowanie i zaniechanie przez Sąd I instancji zlecenia wykonania kolejnej opinii dotyczącej ustalenia przebiegu granicy prawnej pomiędzy działkami nr (...),

2. art.233 § 1 k.p.c. poprzez:

- przyjęcie przez Sąd jako podstawowe źródło swych ustaleń opinii biegłego z zakresu geodezji M. T. (1) i w konsekwencji uznanie jej treści za w pełni logiczną, wyczerpującą, rzetelną, sporządzoną w sposób bezstronny i zgodny z tezą dowodową w sytuacji gdy prawidłowa jej analiza prowadzi do wniosków, iż:

a. Wydana opinia jest prawidłowa wyłącznie w zakresie ustalenia przez biegłego przebiegu granicy oznaczonym kolorem brązowym począwszy od pkt, 1B przez punkty 2B, 3B, 4B, 5B, 6B,

b. Wydana opinia nie pozwala ustalić granicy prawnej pomiędzy działkami nr (...),

c. Biegły w wydanej przez siebie opinii uzupełniającej wskazując na „wariant kompromisowy 4" dokonuje ustalenia granicy wyłącznie według przebiegu ogrodzenia oceniając samodzielnie wbrew kompetencji stan ostatniego posiadania uczestników pomimo, iż materiał dowody nie ogranicza się jedynie do przebiegu ogrodzenia a przede wszystkim ocena w powyższym zakresie winna leżeć wyłącznie po stronie Sądu,

d. Biegły w wydanych przez siebie opiniach samodzielnie i w sposób nieuprawniony dokonuje „tworzenia własnych" punktów granicy nazywając je punktami „kompromisu" zamiast opierać się na punktach granicy prawnej, której nie udało się jemu odtworzyć,

- odwołanie się przez Sąd jedynie w bardzo ograniczonym zakresie do licznie przeprowadzonego postępowania dowodowego w postaci zeznań świadków i dokumentacji (w tym dobrowolnej umowy z dnia 06.09.1960 r.) w sytuacji gdy ich obszernie i wyczerpujące zeznania wobec braku możliwości ustalenia granicy prawnej pomiędzy przedmiotowymi działkami, pozwalały jednoznacznie na ustalenie granicy z uwzględnieniem ostatniego posiadania uczestników ewentualnie wszelkich okoliczności przemawiających za przyjęciem jej przebiegu według wariantu biegłego M. T. (1) z dnia 18.01.2022 i załączoną do tej opinii mapą oznaczonym kolorem brązowym począwszy od pkt. 1B przez punkty 2B, 3B, 4B, 5B, 6 B,

Uczestnicy wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie rozgraniczenia nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położonej w obrębie miejscowości D., gm. R., objętej księgą wieczystą nr (...) stanowiącej własność wnioskodawców S. Z. i M. Z. (1), oraz nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położonej w obrębie miejscowości D., objętej księgą wieczystą nr (...) stanowiącej własność uczestników R. B. i K. B. (1), poprzez ustalenie iż granica pomiędzy w/w działkami przebiega według wariantu biegłego M. T. (1) w opinii z dnia 18.01.2022 i załączonej do tej opinii mapy oznaczonego kolorem brązowym począwszy od pkt 1B przez punkty 2B, 3B, 4B, 5B, 6B. Ewentualnie uczestnicy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Szczytnie.

Nadto uczestnicy wnieśli o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z kolejnego biegłego z zakresu geodezji na okoliczność ustalenia przebiegu granicy prawnej pomiędzy działkami nr (...).

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wnieśli o:

1. oddalenie apelacji w całości;

2. zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych, o ile nie zostanie złożony spis kosztów, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Postanowieniem z dnia 8 listopada 2022 r. na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 5 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy pominął dowód z opinii innego biegłego geodety wnioskowany w apelacji uczestników, bowiem powyższy dowód dotyczył nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności i zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne. Wbrew zarzutom apelacji uczestników, Sąd Rejonowy dokonał w rozpoznawanej sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś podniesione w tym zakresie w apelacji zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji. Podobnie Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własną zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia ocenę prawną i ostateczny wniosek, że sporna granica winna być ustalona zgodnie z opinią geodety M. T. (1) z dnia 18 stycznia 2022 r. i załączoną do tej opinii mapą w przebiegu oznaczonym kolorem czerwonym.

Na wstępie należy wskazać, że mimo że postanowienie zostało zaskarżone w całości, w gruncie rzeczy na obecnym etapie postępowania sporny pozostaje jedynie przebieg granicy na odcinku, który zgodnie z postulowanym przez uczestników wariantem, oznaczonym w opinii biegłego M. T. (1) kolorem brązowym, biegnie od punktu 1B do punkt 6B. W pozostałym zakresie ustalony w postanowieniu przebieg granicy nie jest sporny.

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości zastosowanie art. 153 k.c., zgodnie z którym 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 zainteresowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną.

Nie budzi również wątpliwości, że w niniejszej sprawie brak jest możliwości ustalenia przebiegu spornej granicy według stanu prawnego. Niezrozumiałe jest zatem, że w apelacji uczestnicy zarzucają Sądowi I instancji naruszenie art. 286 k.p.c. poprzez niezastosowanie i zaniechanie przez tenże Sąd zlecenia wykonania kolejnej opinii, dotyczącej ustalenia przebiegu granicy prawnej pomiędzy działkami nr (...). Zarówno geodeta sporządzający opinię w postępowaniu administracyjnym jak i geodeta sporządzający opinię w niniejszym postępowaniu, obaj stwierdzili, że brak jest możliwości ustalenia przebiegu granicy według stanu prawnego. W postępowaniu administracyjnym geodeta T. B. stwierdził brak danych pozwalających na odtworzenie w terenie punktów i linii granicznych (opinia T. B., k. 37). Podobnie powołany w postępowaniu sądowym biegły geodeta M. T. (1) wskazał, że w zasobie geodezyjnym brak jest dokumentów pozwalających na wznowienie punktów granicznych spornej granicy. Jak wyraźnie wskazał biegły, rozgraniczenie w oparciu o stan prawny jest niemożliwe (opinia biegłego M. T. (1), k. 188). Tym samym wobec tak stanowczego i zbieżnego stanowiska geodetów, dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, nieumotywowane żadnymi dodatkowymi – poza prostym sprzeciwem – okolicznościami, nie mogło nastąpić.

W tych warunkach należało przejść do kolejnego kryterium ustalania przebiegu granicy jakim jest stan ostatniego spokojnego posiadania. W okolicznościach niniejszej sprawy mamy do czynienia z sytuacją, w której zarówno wnioskodawcy jak i uczestnicy roszczą pretensje do spornej części gruntu i twierdzą, że postulowany przez nich przebieg granicy uwzględnia stan ich posiadania. W związku z powyższym, Sąd I instancji przeprowadził staranne

i wnikiwe postępowanie dowodowe, zmierzające do ustalenia ostatniego stanu w którym przebieg granicy nie był sporny i umożliwił niezakłócone posiadanie w określonych granicach. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że ustalenie ostatniego spokojnego stanu posiadania, tj. stanu w którym przebieg granicy nie byłby sporny, nie jest możliwe, bowiem sporna część gruntu była zarówno w posiadaniu wnioskodawców i ich poprzedników prawnych jak i uczestników. Nie ulega zatem wątpliwości, iż na spornym odcinku granica nie została wyraźnie oznaczona przez posiadaczy rozgraniczanych działek. Jak słusznie ustalił Sąd Rejonowy aż do 2020 r. ze spornego wjazdu korzystali zarówno wnioskodawcy jak i uczestnicy. Na tej samej podstawie prawidłowo Sąd Rejonowy wywiódł, że nie może być mowy o zasiedzeniu na tym odcinku przygranicznego pasa gruntu, co wykluczało zresztą dokonanie rozgraniczenia wedle pierwszego wyrażonego w art. 153 k.c. kryterium.

Wobec powyższego należało przejść do kolejnego wyznacznika ustalania przebiegu spornej granicy, tj. przy uwzględnieniu wszelkich okoliczności.

W literaturze podnosi się, że kryterium wszelkich okoliczności może przybrać charakter celowościowy, a weryfikacji mogą być poddane takie przesłanki, jak m.in. interesy gospodarcze i społeczne gruntów, których dotyczy rozgraniczenie (tak w: M. Załucki (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 3, Warszawa 2022). W doktrynie wskazuje się, że Sąd w takim przypadku powinien uwzględnić wszelkie względy przemawiające za przeprowadzeniem granicy między gruntami w określony sposób, w szczególności obecne i planowane przeznaczenie każdej z nieruchomości, ukształtowanie ich powierzchni, istniejącą i planowaną zabudowę, dostęp do drogi publicznej (tak w: M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352. Wyd. 3, Warszawa 2021). Postuluje się również, by sąd kierował się także niedługotrwałym stanem posiadania, doniosłością gospodarczą gruntów dla każdego z właścicieli gruntów, dogodnością dostępu do budynków położonych na gruntach (M. Sobol, Rozgraniczenie nieruchomości, s. 17). Przebieg granicy w takim przypadku powinien być wyrazem kompromisu między interesami stron (G. Karaszewski, w: M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, Sąsiedztwo nieruchomości, s. 185).

Dokonując rozgraniczenia według ostatniego kryterium, które obejmuje wszelki okoliczności, orzekający Sąd był zatem uprawniony do wzięcia pod uwagę istniejącego na gruncie urządzenia granicznego w postaci posadowionego przez ojca uczestnika płotu. Skoro poprzednik prawny postawił płot o takim, a nie innym przebiegu, zdaniem Sądu Okręgowego, logicznym jest, że wychodził z założenia, iż biegnie on zgodnie z granicą. Trudno bowiem uznać, aby poprzednik prawny uczestnika postawił płot o przebiegu pozbawiającym go części jego własnej nieruchomości. Co istotne, taki przebieg granicy pozwala zachować powierzchnie obu działek zgodne z mapą ewidencyjną, a skoro powierzchnia podana w tej mapie była zgodna z powierzchnią w dokumentach stanowiących podstawę nabycia nieruchomości tak przez wnioskodawców, jak i uczestników, to słusznie Sąd Rejonowy przyjął, że względy słuszności przemawiają za dążeniem do utrzymania tego stanu własności, jaki z tych właśnie dokumentów wynika. Co równie istotne, ustalony w ten sposób przebieg granicy nie pozbawia żadnej z działek odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, przy uwzględnieniu sposobu w jaki obie nieruchomości są zagospodarowane (mając na uwadze położenie należących do uczestników budynków gospodarczych) i sposobu ich wykorzystywania. Reasumując, granica ustalona według opinii biegłego geodety M. T. (1) z dnia 18 stycznia 2022 r. i załączonej do tej opinii mapy w przebiegu oznaczonym kolorem czerwonym, zgodna jest z kryterium uwzględnienia wszelkich istotnych dla przebiegu granicy okoliczności, w tym uwzględnia zarówno interes wnioskodawców jak i uczestników i w związku z tym jest zdaniem Sądu Okręgowego prawidłowa.

Wobec powyższego, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy apelację oddalił jako bezzasadną – punkt I. postanowienia.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów, zasądzając od uczestników na rzecz wnioskodawców kwotę 360 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się rozstrzygnięcia o kosztach procesu za II instancję do dnia zapłaty – punkt II. postanowienia. Godzi się nadmienić, iż interesy uczestników były sprzeczne, zaś wniesienie apelacji przez małżonków B., mimo wszechstronnego wyjaśnienia



stanowiska Sądu Rejonowego w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, co wywołało potrzebę ochrony swych interesów przez wnioskodawców, pozwalało na odstępstwo od ogólnej zasady z art. 520 § 1 k.p.c.

SSO Jacek Barczewski