

Sygn. akt II Ca 2054/13

POSTANOWIENIE

Dnia 15 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Łoboz

Sędziowie: SO Anna Nowak

SR (del.) Jarosław Tyrpa (sprawozdawca)

Protokolant sądowy: Piotr Łączny

po rozpoznaniu w dniu 15 lipca 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z wniosku W. F. i E. F.

przy uczestnictwie O. N.

o rozgraniczenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Chrzanowie

z dnia 20 czerwca 2013 r., sygnatura akt I Ns 1330/11

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 1 poprzez nadanie mu brzmienia: „1. dokonać rozgraniczenia nieruchomości stanowiących działki: nr (...) objętą księgą wieczystą (...), (...) objętą księgą wieczystą (...) położonych w B., będących własnością E. F. i W. F. od nieruchomości stanowiących działki nr (...) objęte księgą wieczystą (...), położone w B., będące własnością O. N. - według linii oznaczonej kolorem czerwonym, przebiegającej przez punkty 1,2,3 i 4, oznaczonej jako wariant II, umiejscowionej na szkicu sytuacyjnym do rozgraniczenia nieruchomości sporządzonym przez J. P. geodetę uprawnionego, wpisanym do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w dniu 5 maja 2014 r., pod numerem P.(...)”;

II. oddalić dalej idącą apelację;

III. nakazać ściągnąć od wnioskodawców solidarnie oraz od uczestniczki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty po 288,75 zł (dwieście osiemdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu wydatków sądowych;

IV. stwierdzić, że każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 15 lipca 2014 roku

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 20 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy w Chrzanowie ustalił granicę prawną pomiędzy działkami położonymi w B., nieruchomościami stanowiącymi aktualnie własność wnioskodawców E. F. oraz W. F. w ustawowej wspólności małżeńskiej w postaci działek nr (...) o powierzchni 0,0782 ha, objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Chrzanowie nr (...), 1.kat (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz przybudowanym garażem przy ulicy (...), o powierzchni 0,0646 ha, objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Chrzanowie (...) względem działek nr (...), wchodzących m.in. w skład nieruchomości, stanowiącej aktualnie własność uczestniczki O. N., objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Chrzanowie (...) w ten sposób, że granicę tę stanowi granica użytkowania, która przebiega według linii oznaczonej kolorem czerwonym pomiędzy punktami 1, 2, 3, 4 na szkicu sytuacyjnym rozgraniczenia, sporządzonym przez biegłego geodetę mgr inż. J. P. z dnia 07 września 2012 r. w wariantcie II, który to szkic stanowi integralną część niniejszego postanowienia (pkt 1), ustalił koszty postępowania na kwotę 2.912,90 zł, w tym wydatki na kwotę 2.712,90 zł (pkt 2), nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Chrzanowie tytułem niepokrytych wydatków od wnioskodawców solidarnie kwotę 1.356,45 zł i od uczestniczki O. N. kwotę 1.356,45 zł (pkt 3), zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawców solidarnie kwotę 100 zł tytułem zwrotu połowy kosztów sądowych (pkt 4) oraz zniósł koszty zastępstwa procesowego pomiędzy stronami (pkt 5).

Rozstrzygnięcie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Na wniosek E. i W. F. w dniu 4 stycznia 2010 r. wszczęto postępowanie rozgraniczeniowe nieruchomości położonych B., stanowiących własność wnioskodawców działek nr (...) względem nieruchomości sąsiednich obejmujących działki oznaczone nr (...), (...), (...). Granica, której ustalenie było przedmiotem niniejszego postępowania, przebiega pomiędzy położonymi w B. przy ul. (...) działkami nr (...) a działkami nr (...). Posesja wnioskodawców jest w całości ogrodzona, ogrodzeniem na podmurówce z drewnianym płotem. Sporny odcinek stanowi wjazd. Wjazd ten od ul. (...) jest szerszy o ok. 8 m tj. szerokość od słupa zachodnio-północnego narożnika nieruchomości wnioskodawców a południowo-zachodniego narożnika ogrodzenia M.. W części wschodniej wjazd zawęża się w kierunku wschodnim, jest szerszy na szerokości bramy wjazdowej i bramki wejściowej na posesję uczestniczki. Jest to szerokość między ogrodzeniem M. a ogrodzeniem wnioskodawców. Na tej wysokości w punkcie południowym podanej szerokości ogrodzenie wnioskodawców lekko skręca w kierunku południowo-zachodnim. Od ul. (...) ojciec uczestniczki O. N. K. P. postawił szlaban. Dalsza część spornej działki to wąski odcinek trawiasty biegnący od bramki wejściowej uczestniczki w kierunku południowo-zachodnim, między jej ogrodzeniem jej a ogrodzeniem wnioskodawców. Pas gruntu kończy się przy granicy działki innych właścicieli.

Wszystkie nieruchomości stanowiące przedmiot postępowania stanowiły kiedyś własność ojca uczestniczki K. P.. Działki oznaczone dziś numerami (...) K. P. sprzedał M. S. w drodze nieformalnej umowy sprzedaży w latach 70-tych XX wieku. Kiedy następowała ta sprzedaż cała nieruchomość była ogrodzona murem kamiennym o wysokości około jednego metra. M. S. wybudował na tej nieruchomości dom. Następnie sprzedał ją N.. Posadowiony na nieruchomości dom nadawał się do remontu. Następnie nieruchomość znalazła się w rękach małżeństwa D.. Wtedy okazało się, że w granicach ogrodzenia znajdują się dwie działki ewidencyjne, a ta „druga” nadal figuruje na K. P.. K. P. dokonał wtedy darowizny na rzecz D.. K. P. w czasie, kiedy sprzedawał nieruchomość M. S. zastrzegł, że sprzedaje to, co jest w granicach ogrodzenia. Jego intencją było pozostawienie sobie drogi dojazdowej do swojej nieruchomości. W miejscu ogrodzenia zbudowanego przez K. P., N. wznosił ogrodzenie z balasek drewnianych, które zastąpiła metalowa siatka. Wnioskodawcy kupili tą nieruchomość od G. N. w 2000 r. Sprzedała ona nieruchomość w takim stanie, jak ją kupiła - ogrodzenie było w tym samym miejscu. Przy sprzedaży wnioskodawcy nie przeprowadzali pomiarów działki, opierali się na wypisie z księgi wieczystej oraz wypisie z rejestru gruntów. O tym, że część działki ewidencyjnej znajduje się poza granicami ogrodzenia powiedział im geodeta wykonujący prace u sąsiada w 2007 r. Wtedy nic nie zrobili. Dopiero później, z uwagi na fakt, że ich syn jest geodetą i dokonał pomiaru działki ustalili ostatecznie, że w granicach ogrodzenia znajduje się mniejsza powierzchnia niż wynikająca z ewidencji gruntów. W 2009 roku wnieśli sprawę o rozgraniczenie. Część nieruchomości pozostała za ogrodzeniem a leżąca w granicy ewidencyjnej nieruchomości, została ogrodzona

przez K. P. i użytkowana jako dojście do domu, tam znajduje się także brama i bramka wejściowa. Część nieruchomości leżąca najbliżej ogrodzenia wnioskodawców użytkowana jest także przez okolicznych mieszkańców do przejścia w okolice ul. (...). Dojście to istnieje od wielu lat i było nazywane zagonem. Ów „zagon” przecina niemal całą wieś aż do lasu (...). K. P. akceptował fakt, że istnieje tamtędy przejście, podobnie uczestniczka postępowania. Przejście to istniało nawet wtedy, gdy K. P. był właścicielem wszystkich nieruchomości objętych wnioskiem. W odniesieniu do części nieruchomości leżącej bliżej ulicy (...), to poprzednik prawny uczestniczki odgrodził ją szlabanem, O. ten utrzymywał w stanie przejezdności, albowiem stanowił on jedyny dojazd i dojście do nieruchomości.

Biegły geodeta w opinii z dnia 7 września 2012 r. wskazał na 3 warianty przebiegu granicy. Biegły wskazał, że nie istnieją precyzyjne dane geodezyjne, które pozwoliłyby z obowiązującą obecnie dokładnością 0.1 m odtworzyć przebieg granic. W toku postępowania uczestniczka postępowania podniosła zarzut zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu, wskazując, że granica między nieruchomościami powinna przebiegać wzdłuż istniejącego ogrodzenia nieruchomości wnioskodawców.

Powyższych ustaleń Sąd Rejonowy dokonał w oparciu o dowody w postaci dokumentów oraz zeznania świadków K. P., G. J., częściowo Z. F. i J. U.. Częściowo zbieżne z tymi zeznaniami były zeznania wnioskodawczyni.

Wskazując na brzmienie art. 153 k.c. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że przebieg granicy prawnej nie pokrywa się z aktualnym stanem użytkowania. Podniesiony przez uczestniczkę zarzut zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu spowodował konieczność czynienia ustaleń co do charakteru i czasokresu posiadania nieruchomości. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że zarówno wnioskodawcy jak i poprzedni właściciele nieruchomości cały czas korzystali z gruntu w granicach ogrodzenia. Poprzednik prawny uczestniczki – K. P. już w dacie sprzedaży nieruchomości M. S. zastrzegł, że część leżącą poza ogrodzeniem pozostawia dla siebie jako dojazd i dojście do swoich nieruchomości. Okoliczność, że nie doszło wtedy do wydzielania działek leżących poza ogrodzeniem na drogę dojazdową była niezależna od K. P.. Osoba, której powierzył on dokonanie tych czynności nie wywiązała się ze swojego zobowiązania. Pierwsza transakcja, której przedmiotem były nieruchomości objęte wnioskiem (K. P. sprzedał ją M. S. w drodze nieformalnej umowy sprzedaży) miała miejsce w latach 70 – tych XX wieku. Już wtedy przedmiotem obrotu była tylko część nieruchomości leżąca w ogrodzeniu. Tym samym Sąd Rejonowy uznał, że ani M. S., ani żadna z kolejnych osób nie mogła czuć się właścicielem tej części leżącej poza ogrodzeniem, jakkolwiek z formalnego punktu widzenia byli jego właścicielami. Stan taki trwał do 2009 roku kiedy wnioskodawczyni dowiedziała się o tym, że ogrodzona część nie odpowiada działce ewidencyjnej. K. P. przez cały ten czas władał tą częścią nieruchomości, utrzymując ją w stanie przejezdności, utwardzając i wykorzystując jako dojazd do nieruchomości (dotyczy to wschodniej części - bliżej drogi publicznej). Władał jak właściciel również tą częścią, która znajduje się w urządzonym przez niego ogrodzeniu. Jedyna wątpliwość Sądu Rejonowego dotyczyła części wykorzystywanej jako przejście przez okolicznych mieszkańców nazywanej „zagonem”. Analizując zeznania świadków Sąd Rejonowy uznał, że korzystanie z „zagonu” odbywało się i nadal odbywa się za zgodą K. P., a obecnie uczestniczki. Trakt ten przebiega od wielu lat (100 lat) a intencją uczestniczki i jej poprzednika prawnego było nie utrudnianie mieszkańcom komunikacji.

Apelację na powyższe postanowienie złożyli wnioskodawcy, wnosząc o jego zmianę poprzez ustalenie przepisu granicy prawnej według wariantu III opinii geodezyjnej lub o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a także o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Zaskarżonemu postanowieniu wnioskodawcy zarzucili obrazę przepisu prawa materialnego oraz obrazę przepisów postępowania.

W ramach pierwszego zarzutu apelujący zarzucili Sądowi pierwszej instancji naruszenie następujących przepisów prawa materialnego:

- art. 153 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie w wyniku wadliwego ustalenia stanu prawnego spornych gruntów;
- art. 172 k.c. poprzez przyjęcie, że doszło do zasiedzenia przez uczestniczkę spornych gruntów podczas, gdy bieg terminu zasiedzenia został przerwany w dniu 18 lipca 1998 roku z chwilą wydania decyzji Burmistrza C., ustalającej,

że działka nr (...) stanowi odrębnie oznaczoną działkę bez dojazdu, graniczącą z innymi działkami wchodzącymi w skład wskazanej nieruchomości;

- art. 140 k.c. gwarantującego właścicielom korzystanie z prawa własności, co podlega także ochronie na gruncie Konstytucji. Prawo własności wnioskodawców zostało naruszone poprzez błędną interpretację przepisów prawa przez Sąd pierwszej instancji, a także pochopne zastosowanie instytucji zasiedzenia, do której należy odwołać się tylko w wyjątkowych wypadkach, a nadto przez rozstrzygnięcie wątpliwości na korzyść osoby usiłującej zasiedzieć grunt, podczas gdy zgodnie z linią orzecniczą wszelkie wątpliwości należy rozstrzygać na korzyść osób chroniących swoje prawo własności;

- art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że naruszenie prawa własności wnioskodawców przez uczestniczkę korzysta z ochrony, podczas gdy w rzeczywistości godzi ono w obecny stan prawny gruntów i nie zasługuje na usprawiedliwienie.

Naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść orzeczenia, dotyczy art. 233 k.p.c. i polega na zastosowaniu przez Sąd dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów, poprzez oparcie orzeczenia na oświadczeniach uczestniczki, podczas gdy wnioskodawcy przedstawili stanowisko zgodne z dokumentem stanowiącym w świetle prawa jedną z podstaw ustalenia granic w sprawach o rozgraniczenie nieruchomości (§ 5 pkt e rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz (...)) z dnia 14 kwietnia 1999 roku w sprawie rozgraniczenia nieruchomości). Wnioskodawcy powoływali się na to, że w 2000 roku zakupili działkę o powierzchni ponad 14 arów, zaś korzystali z działki mniejszej, bowiem pozostała część znajdowała się w posiadaniu państwa P.. Jako, że załącznikiem do umowy była mapa, nabycie nieruchomości nastąpiło w granicach wynikających z tej mapy, która winna zostać wzięta pod rozwagę przy rozgraniczeniu, stosowanie do powołanego powyżej przepisu.

W ocenie wnioskodawców od 1998 roku (data decyzji Burmistrza C.) niemożliwe jest mówienie o zasiedzeniu, skoro mieszkańcy tego terenu mieli świadomość stanu prawnego. Uczestniczka zaś była w złej wierze.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Odnosnie zarzutu nieuwzględnienia powierzchni wynikającej z mapy ewidencyjnej uczestniczka wskazała, że jest on chybiony, bowiem powierzchnia ta nie ma wpływu na ustalenia granic, a argument wnioskodawców przemawia za tym, że sprawy o rozgraniczenie w ogóle nie powinny być przedmiotem postępowań sądowych. Zgodnie z orzecnictwem zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu wpływa na stan prawny.

Zarzuciła także, że podział działki, na który powołują się wnioskodawcy nie jest podziałem polegającym na wydzieleniu nowej działki geodezyjnej, co wiąże się z ustaleniem jej granic, lecz jest odłączeniem jednej z działek z nieruchomości rozumianej jako zespół działek i określenie, że od tej pory działka ta stanowi osobną nieruchomość.

Uczestniczka podniosła ponadto, że niezależnie od kwestii zasiedzenia wszyscy kolejni nabywcy nieruchomości, będącej obecnie we władaniu wnioskodawców, nie wyłączając ich samych nabywali tę nieruchomość z przekonaniem, że granica nieruchomości z nieruchomością, której właścicielem jest obecnie uczestniczka przebiega w miejscu wskazanym w postanowieniu Sądu pierwszej instancji i taką miały treść ich oświadczenia woli. W takich granicach, w jakich następowało zbycie nieruchomości nabywcy nabyli swoją własność. Decydujące bowiem znaczenie ma posiadanie gruntów w momencie ich nabycia. Nabyte przez K. P. grunty nastąpiły w oparciu o uwłaszczenie, zaś wskazane granice nie były zgodne ze stanem posiadania.

Ponadto wykładnia świadczeń woli zawartych, czy to w nieformalnej umowie sprzedaży działki (...), czy to w darowiznie, czy wreszcie w umowie sprzedaży działki (...) dokonana w zgodzie z art. 65 k.c. prowadzi do wniosku, że zgodnym zamiarem stron było przeniesienie własności części tych działek, które znajdują się w obrębie ogrodzenia, w tym także zakresie nastąpiło przeniesienie posiadania działek i ta okoliczność nie powinna być pomijana przy ustaleniu treści tych umów i przebiegu granicy. Uczestniczka powołała się ponadto na to, że w tych okolicznościach roszczenie wnioskodawców zmierzające do ustalenia przebiegu granicy w sposób odmienny od jej utrwalonego i do

czasu wszczęcia postępowania o rozgraniczenie bezspornego należy ocenić w kontekście art. 5 k.c. w świetle zasad współżycia społecznego, a w szczególności zasady uczciwości, jako nadużycie, które nie może korzystać z ochrony.

Sąd Okręgowy uzupełnił i uszczegółowił ustalenia Sądu Rejonowego o następujące fakty:

K. P. i C. P. (1) (rodzice uczestniczki) na podstawie Aktu Własności Ziemi z dnia 19 października 1976 roku Nr (...)/(...) byli właścicielami nieruchomości składającej się z działek o numerach: (...), (...), (...). (...), (...) o łącznej powierzchni o, 9256 ha, które w ich posiadaniu znajdowały się od 1957 roku.

Działki (...) w Akcie Własności Ziemi zostały oznaczone jako działka (...).

Dowód: akt własności ziemi nr (...)/(...)

Wedle wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów z dnia 12 stycznia 1979 roku działka (...) o powierzchni o, 0720 ha uległa podziałowi na działki (...) o powierzchni o, 0074 ha i (...) o, 0720 ha. Na dokumencie podziału znajduje się informacja, że został on wpisany do ewidencji w 1960 roku.

Dowód: wypis i wyrys z ewidencji z 17 stycznia 1979 roku k. 73.

W dniu 9 listopada 1978 roku został wydany przez Naczelnika Miasta i Gminy w C. Akt Własności Ziemi, stwierdzający, że K. S., syn M. urodzony w dniu (...) nabył własność nieruchomości stanowiącej działkę (...) o powierzchni o, 0646 ha.

W oparciu o powyższy Akt Własności Ziemi dla nieruchomości stanowiącej działkę (...) w dniu 25 czerwca 1982 roku została założona księga wieczysta numer (...), gdzie jako właściciel został ujawniony K. S..

W dniu 2 listopada 1983 roku K. S. sprzedał tę działkę M. N..

Decyzją Nr G.III- (...) z dnia 19 marca 1985 roku Urząd Wojewódzki w K. stwierdził z urzędu nieważność Aktu Własności Ziemi numer (...). W uzasadnieniu wskazano, że w dacie 4 listopada 1971 roku K. S. nie był w posiadaniu działki numer (...), bowiem jej własność nabył K. P. i C. P. (1).

Dowód: akt własności ziemi z nr (...) k. 153, akta księgi wieczystej(...).

W chwili zawierania nieformalnej umowy sprzedaży z M. S. zarówno zbywca jak i nabywca byli przekonani nie tylko co do tego, że zbywana jest część nieruchomości w granicy istniejącego kamiennego ogrodzenia ale również, że przedmiotem umowy jest część gruntu odpowiadająca działce (...) oraz dzisiejszej działce (...) w granicach istniejącego ogrodzenia. Takie przekonanie miał również K. S., który zbył działkę (...) M. N., jak również M. N. i nabywający umową z dnia 18 czerwca 1998 roku od niej tę nieruchomość T. D. i G. D..

To przekonanie kolejnych właścicieli zdecydowało o tym, że umową darowizny z dnia 27 lipca 1998 roku K. P. i C. P. (1) darowali T. D. i G. D. działkę numer (...). Darczyńcy bowiem stwierdzili, że skoro również i ta część objęta była nieformalną umową zawartą z M. S., który działkę objął w posiadanie zgodnie z umową w latach siedemdziesiątych, nie zaś w jej ewidencyjnych granicach, to uczciwym będzie przekazanie jej nieodpłatnie kolejnym nabywcom. Nie chcieli bowiem żądać ponownie pieniędzy za to, co już kiedyś zostało przez nich sprzedane innej osobie.

Dowód: zeznania świadka K. P. k. 76 – 77, G. J. k. 87 – 88, T. D. k. 102 – 103.

Zawarcie umowy darowizny poprzedzone było wydaniem przez Burmistrza Miasta C. decyzji z dnia 16 lipca 1998 roku, znak (...), mocą której nastąpiło zatwierdzenie podziału nieruchomości objętej aktem własności ziemi nr (...)/(...) oznaczonej dz. nr (...) (...), (...) na odrębne nieruchomości, z których:

- pierwsza zostanie oznaczona dz. nr (...) (...), (...);
- druga zostanie oznaczona dz. nr (...) o pow. o,0782 ha.

Dowód: decyzja Burmistrza Miasta C. decyzji z dnia 16 lipca 1998 roku, znak (...) k. 6 akt księgi wieczystej (...).

W dniu 4 września 1998 roku K. P. i C. P. (1) złożyli oświadczenie, iż nie zgłaszają żadnych roszczeń co do własności nieruchomości położonej w B., składającej się z działki nr (...) o pow. 646 m² wpisanej w księdze wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Chrzanowie i wyrażają zgodę na wykreślenie z działu III tej księgi wieczystej ostrzeżenia dla zabezpieczenia prawa własności na ich rzecz.

Dowód: oświadczenie k. 93.

Wariant II rozgraniczenia - według linii oznaczonej kolorem czerwonym przebiegającej przez punkty 1, 2, 3 i 4 i umiejscowionej na szkicu sytuacyjnym do rozgraniczenia sporządzonym przez J. P., geodetę uprawnionego - został wpisany do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w dniu 5 maja 2014 roku, pod numerem P.(...)(...).

Dowód: opinia biegłego geodety J. P. wraz ze szkicem k. 168 – 170.

Powyższe ustalenia Sąd Okręgowy poczynił w oparciu o dowody z dokumentów, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana, opinii biegłego geodety J. P. oraz zeznań świadków K. P., G. J. i T. D..

Zeznania świadków były zgodne, wzajemnie ze sobą korespondowały oraz z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym w postaci dokumentów, które dodatkowo uwiarygodniają zeznania świadków. Brak jest w zebrany w sprawie materiale dowodowym jakichkolwiek dowodów, które zaprzeczałyby wiarygodności zeznań tych świadków. Osoby te, jako poprzedni właściciele podlegających rozgraniczeniu nieruchomości, posiadały pełny obraz stanu faktycznego, w szczególności w zakresie oświadczeń i uzgodnień przy zawieranych umowach.

Sąd Okręgowy oparł się również na opinii biegłego geodety J. P., która na etapie postępowania apelacyjnego sprowadzała się wyłącznie do zakluzulowania przebiegu granicy. Zgłoszone do tej opinii przez wnioskodawców zarzuty nie miały charakteru merytorycznego. Celem przeprowadzenia tego dowodu nie była weryfikacja opinii sporządzonej przez biegłego w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, a jedynie polecenie biegłemu wpisania do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego przebiegu granicy, co było konieczne, skoro przebieg ten jest odmienny od danych, które były ujawnione w ewidencji, zaś czynność ta nie była wykonana w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

1. Apelacja jako taka nie była uzasadniona, aczkolwiek jej wniesienie skutkowało częściową zmianą zaskarżonego postanowienia, co ma jednak wyłącznie charakter techniczny. Przyczyną tego stanu rzeczy jest to, że Sąd Rejonowy ustalając przebieg granicy, oparł się na opinii biegłego geodety J. P., w której przebieg ten jest odmienny od danych widniejących w ewidencji i jednocześnie nie został wpisany do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego. Podzielenie przez Sąd Okręgowy poglądu Sądu Rejonowego co do przebiegu granicy spowodowało konieczność zakluzulowania projektu rozgraniczenia i odniesienia się w postanowieniu do tak określonego dokumentu. Skutkowało to niewielką zmianą zaskarżonego postanowienia, którą wywołało wniesienie apelacji.

2. Odnosząc się do zarzutów apelacji w pierwszej kolejności zaznaczyć należy, że Sąd Okręgowy za podstawę swojego rozstrzygnięcia przyjął ustalenia dokonane przez Sąd pierwszej instancji, które uzupełnił przedstawionymi powyżej własnymi ustaleniami. Tym samym za nieuzasadniony uznał zawarty w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 k.p.c. Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jak wynika z uzasadniania Sąd Rejonowy czyniąc ustalenia w niniejszej sprawie oparł się, poza dowodami z dokumentów, przede wszystkim na zeznaniach świadków, które uznał za spójne, wiarygodne i w pewnej części zbieżne, a ocenę w tym zakresie należy podzielić. Apelacja poza przywołaniem zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. w zasadzie nie wskazuje na czym miałyby polegać wadliwa ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd pierwszej instancji. Zarzuca ona, że orzeczenie Sądu oparte zostało na oświadczeniach uczestniczki, podczas, gdy wnioskodawcy przedstawili stanowisko zgodne z mapą ewidencji gruntów.

Zeznania (nie oświadczenia) uczestniczki stanowiły tylko jeden z dowodów, na podstawie których Sąd Rejonowy czynił ustalenia faktyczne. Ustaleń tych, rozumianych jako faktów, wnioskodawcy skutecznie nie zakwestionowali, zaś stwierdzenie apelacji co do wagi dokumentu w postaci mapy ewidencyjnej w sprawie o rozgraniczenie dotyczy raczej oceny prawnej niż ustalonych faktów. Zresztą ustalenia w tym zakresie Sąd Rejonowy poczynił na podstawie opinii biegłego, wskazując, że jeden z wariantów rozgraniczenia jest zbieżny z danymi z ewidencji gruntów. W oparciu o zeznania świadków i częściowo również wnioskodawców i uczestniczki Sąd Rejonowy czynił ustalenia w zakresie charakteru posiadania spornego gruntu i okresu tego posiadania. Ustalenia te dotyczą tego w jakim zakresie począwszy od początku lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku przedstawiało się posiadanie spornych nieruchomości, jaki był charakter tego posiadania oraz ustalenia stron przy zawieraniu kolejnych umów sprzedaży, czy umowy darowizny. Apelacja nie kwestionuje tych faktów, nie wskazuje, że takie ustalenia nie znajdują oparcia w przeprowadzonych dowodach, nie wskazuje jakie dowody i z jakich powodów są dla apelujących niewiarygodne. Tymczasem ustalenia Sądu Rejonowego oparcie w dowodach znajdują, a zeznania słuchanych w toku postępowania świadków i stron co do tego jak kształtowało się posiadanie, i jakie przekonanie o stanie własności mieli poszczególni właściciele, korespondują z zebrany w sprawie materiałem dowodowym w postaci dokumentów. Wskazuje na to choćby zawarta umowa darowizny w 1998 roku, którą K. P. i C. P. (1) przenieśli własność działki (...) nieodpłatnie dlatego, że działkę tę wiele lat temu nieformalną umową sprzedali M. S., czy zalegające w aktach księgi wieczystej nr (...) uzasadnienie decyzji, stwierdzającej nieważność Aktu Własności Ziemi wydanego na K. S.. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym wiarygodnych zeznań świadków, które nie są sprzeczne z żadnym innym dowodem, wynika, że granice posiadania wyznaczało istniejące przez cały ten okres ogrodzenie, a kolejni właściciele uznawali też, że wyznacza ono ich prawo własności, bo tak określona część nabywali w praktyce, nie przywiązując wagi do oznaczeń ewidencyjnych. Tak było zarówno w zakresie działki (...), jak również działki (...).

Tak poczynione ustalenia znajdują wreszcie oparcie w zasadach doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, bowiem trudno nie zauważyć, że zbywający działkę (...) K. P. i C. P. (1) pozbawiliby się całkowicie dojazdu do działek (...), na których od lat znajduje się budynek mieszkalny, gdyby ich zamiarem była sprzedaż jej w granicach ewidencyjnych, nie zaś w granicach istniejącego ogrodzenia. Z tego też powodu nie sposób kwestionować poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń, które zostały oparte na dowodach, których ocena jest zgodna z regułami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c.

3. Odpierając zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. zgodzić się należy z zarzutem naruszenia art. 172 k.c., jakkolwiek przyczyny naruszenia tego przepisu są nieco inne, niż zarzucają to wnioskodawcy.

W świetle tego przepisu posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). W tym ostatnim przypadku nabycie własności następuje po upływie lat trzydziestu. Nabycie własności rzeczy w drodze zasiedzenia jest możliwe przez samoistnego posiadacza, który nie jest jej właścicielem. Zasiedzenie bowiem polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Uczestniczka czy jej poprzednicy prawni nie mogli nabyć własności spornych gruntów z powodu braku upływu wymaganego prawem terminu do ich zasiedzenia. Jest tak dlatego, że K. P. i C. P. (1) byli formalnie właścicielami działki numer (...) do 2 listopada 1983 roku, zaś działki numer (...) do 27 lipca 1998 roku. Dlatego też nie można – jak uczynił to Sąd Rejonowy - początku trzydziestoletniego terminu biegu zasiedzenia oznaczyć na lata siedemdziesiąte XX wieku. Niewątpliwie bowiem nieformalna umowa sprzedaży zawarta w 1978 roku nie przeniosła własności nieruchomości, skoro dla ważności umowy zbycia nieruchomości ustawa wymaga formy notarialnej pod rygorem nieważności (art. 158 k.c.). K. P. i C. P. (1) nie utracili własności działki (...) w wyniku wydania Aktu Własności Ziemi na K. S., skoro ten został unieważniony. Utrata własności tej działki nastąpiła dopiero z chwilą nabycia jej przez M. N. na podstawie umowy sprzedaży od K. S., który wówczas był ujawniony jako jej właściciel w księdze wieczystej. Nabywa tej działki – M. N. działała w zaufaniu do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, co skutkuje skutecznym nabyciem przez nią własności nieruchomości od osoby ujawnionej jako właściciel w księdze wieczystej, aczkolwiek z formalnego punktu widzenia właścicielem tym niebędącej. Z kolei utrata przez K. P. i C. P.

(1) własności działki (...) nastąpiła dopiero w dniu zawarcia umowy darowizny, co miało miejsce w dniu do 27 lipca 1998 roku.

4. Brak możliwości uwzględnienia zarzutu zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu nie oznacza jednak, że przyjęta przez Sąd Rejonowy granica jest błędna.

Z poczynionych przez Sąd Rejonowy i Sąd Okręgowy ustaleń wynika w sposób niebudzący żadnej wątpliwości to, że poszczególni właściciele spornych działek (począwszy od K. P. i C. P.) byli zgodni co do tego, że przedmiotem zawieranych przez nich umów jest nieruchomości, której granicę wyznacza istniejące ogrodzenie działek (...). Wniosek taki wprost płynie z zeznań K. P., G. J. (D.) i T. D.. Również sprzedająca działki wnioskodawcom G. J. (wcześniej D.) wskazywała na nieruchomości, którą wyznaczało ogrodzenie (k. 88) i sama była przekonana co do tego, że tylko do tej granicy sięga jej własność. Potwierdzają to zresztą zeznania wnioskodawczyni, która wskazuje, że nieruchomości wyznaczało ogrodzenie ze wszystkich stron i tak określoną nieruchomości okazała im sprzedająca. Niewątpliwe jest w szczególności to, że nabywająca od K. S. w graniach rękoi działkę (...) M. N. i nabywający od K. P. i C. P. działkę (...) T. D. i G. D. byli przekonani co do tego, że nabycie to następuje w granicach ogrodzenia, bo tak zgodnie przyjmowali ze sprzedającym. Tak określoną nieruchomości mieli na względzie również K. P., C. P. (2) i M. S., gdy w 1978 roku zawierali nieformalną umowę sprzedaży obejmującą działki (...). Żadna z tych osób nie przywiązywała większej wagi do oznaczeń ewidencyjnych, które nie były odzwierciedleniem rzeczywistej woli stron umów, które przenosiły własność tych nieruchomości. Właśnie z tego powodu, że oznaczenia ewidencyjne nie pokrywały się z tym, co było objęte oświadczeniami woli i ich zgodnym zamiarem właścicieli, przesądzającymi dla rozpoznania sprawy nie mogą być ani wypis i wyrys z ewidencji gruntów z dnia 12 stycznia 1979 roku (k.73) ani decyzja Burmistrza Miasta C. z 1998 roku. W istocie bowiem powstała rozbieżność danych zawartych w ewidencji, a tym co stanowiło przedmiot rzeczywistego obrotu w świetle oświadczeń woli stron i zgodnego ich zamiaru. To zaś w ocenie Sądu Okręgowego oznacza, że brak jest możliwości ustalenia stanu prawnego. Ten wynikający z ewidencji jest rozbieżny z tym, który wynika z woli stron i zgodnego zamiaru stron. W takim zaś wypadku konieczne jest dokonanie rozgraniczenia w oparciu o kryterium posiadania, które od lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku nie budzi wątpliwości.

5. W judykaturze nie budzi wątpliwości to, że rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie jest objęty obszar nabytej nieruchomości (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1989 roku, III CZP 13/89, OSNC 1990/2/26 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 1994 roku, III CZP 15/94, Wokanda 1994/4/5). Dlatego też wynikająca z ewidencji gruntów powierzchnia nabywanych przez wnioskodawców działek nie może być przesądzająca dla nabycia ich własności o wskazanej tam powierzchni. Powierzchnia ta, jak już wskazano, odbiega od tego, co było rzeczywistym zamiarem i wolą stron, które były poprzednimi właścicielami tych nieruchomości. Zresztą odbiega ona również od tego, co było przedmiotem wskazania wnioskodawcom na gruncie przez zbywającą im te nieruchomości poprzednią właścicielką. O faktycznej powierzchni wnioskodawcy wiedzę powzięli dopiero później, kiedy pomiarów dokonał ich syn, który jest geodetą.

6. Podzielenie zarzutu apelacji skutkuje zbędnością rozważań w przedmiocie zarzutów naruszenia art. 140 k.c. i art. 5 k.c. w kierunku jaki wyznacza im apelacja, a który pozostaje w związku z przyjętym przez Sąd Rejonowy zasiedzeniem. Ustalenie przez Sąd Okręgowy granicy według ostatniego stanu posiadania przepisów tych nie narusza, skoro jest to jedno z kryteriów rozgraniczenia, o którym mowa w art. 153 k.c. Co zaś się tyczy dodatkowo zarzutu naruszenia art. 5 k.c. to rozgraniczenia według stanu, jaki wynika z oświadczeń woli i zgodnego zamiaru rodziców uczestniczki i nabywców obu działek, nie sposób uznać za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Uwzględnia on bowiem to, co było objęte zgodnym zamiarem właścicieli i co przez wiele lat właściciele ci uznawali za wyznaczające granice ich własności. Przekonanie to było na tyle silne, że rodzice uczestniczki przekazali darmo działkę (...) właśnie dlatego, aby tym uzgodnieniom uczynić zadość, kiedy okazało się, że nieruchomości, którą sprzedali M. S. miała mniejszą niż uzgodniona powierzchnię, a przecież równie dobrze mogli zażądać wówczas dodatkowej zapłaty. Taki przebieg granicy w ocenie Sądu Okręgowego winien także obowiązywać wnioskodawców, jako kolejnych właścicieli.

W świetle powyższego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

7. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając, że szczególne okoliczności niniejszej sprawy przemawiają za jego zastosowaniem. Koszty powstałych w postępowaniu odwoławczym wydatków winni ponieść właściciele po połowie, bowiem dotyczyły one ujawnienia w ewidencji przebiegu ich wspólnej granicy.