

Sygn. akt II Ca 1073/15

POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Agnieszka Terpiłowska

SO Barbara Nowicka

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2016 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku (...)

przy udziale **D. J., K. J., U. W., B. B. (1) i B. B. (2)**

o rozgraniczenie

na skutek apelacji uczestników postępowania D. J.,
K. J. i U. W.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 17 września 2015 r., sygn. akt I Ns 341/14

postanawia:

I. ***oddalić apelację ;***

II. ***oddalić wnioski wnioskodawcy i uczestnika B. B. (1) o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.***

(...)

UZASADNIENIE

Postanowieniem nr 242/15 z dnia 14 października 2013 roku (...) wszczął postępowanie o rozgraniczenie położonych w miejscowości S. nieruchomości w postaci działki gruntu nr (...) stanowiącej własność K. J., D. J. i U. W. (księga wieczysta (...)) działką gruntu nr (...) stanowiącą własność B. B. (1) i B. B. (2) (księga wieczysta (...)). Zgodnie z protokołem granicznym sporządzonym w dniu 23 października 2013 roku sporządzonego przez upoważnionego geodetę K. Z. właściciele działki nr (...) K. J. i D. J. oświadczyli, że przyjmują okazane granice o długości pomiędzy wyniesionymi punktami (...) wynoszącej (...). Właściciel działki nr (...) B. B. (1) oświadczył, że nie przyjmuje okazanych granic, wskazując, że granica powinna przebiegać pomiędzy punktami uwidocznionymi na szkicu polowym nr (...) z podziału działki (...) oraz zawiadomienia z dnia 28 kwietnia 1988 roku, nr dz. Kw. (...). Decyzją nr (...) z dnia 14 lutego

2014 roku (...) postanowił umorzyć postępowanie w sprawie rozgraniczenia nieruchomości i przekazać z urzędu sprawę do rozpatrzenia Sądowi Rejonowemu w Wałbrzychu.

Po przekazaniu sprawy do Sądu Rejonowego w Wałbrzychu uczestnicy postępowania B. B. (1) i B. B. (2) w piśmie procesowym z dnia 7 lipca 2014 roku wskazali, że nie zgadzają się z opinią geodety z dnia 12.11.2013r. i w ich ocenie przebieg granicy pomiędzy działkami uwidoczniiony jest na mapie w księdze wieczystej nr KW (...) sporządzonej według stanu z dnia 1984 roku i granica o takim przebiegu była blisko przez 30 lat akceptowana przez właścicieli sąsiadujących ze sobą nieruchomości. W piśmie procesowym z dnia 4 maja 2015 roku uczestnicy postępowania B. B. (1) i B. B. (2) podnieśli, że zgodność posiadania przez nich spornego gruntu już od chwili nabycia nieruchomości w 1987 roku z treścią dokumentów źródłowych znajdujących się w państwowym biurze geodezyjnym i kartograficznym decyduje o posiadaniu przez nich gruntu w dobrej wierze, co przesądza o zastosowaniu 20-letniego terminu zasiedzenia przez nich spornego pasa gruntu. Termin samoistnego i nieprzerwanego posiadania spornego gruntu upłynął nie później niż w 2009r. Co tworzy stan prawny nieruchomości spornego obszaru.

Uczestniczka postępowania U. W. wniosła o orzeczenie, że granica położonej w S. przy ul. (...) działki (...), której uczestniczka jest współwłaścicielką, na styku z działką nr (...) należąca do B. i B. B. (2) przebiega tak jak w dacie zakupu tej nieruchomości w dniu 29 grudnia 1978 roku przez rodziców uczestniczki postępowania S. i K. J. oraz załączonych do tego pisma mapach geodezyjnych według stanu na 24 lipca 2014r. Na rozprawie w dniu 25 listopada 2014 roku uczestniczka postępowania U. W. sprecyzowała, że wnosi o ustalenie przebiegu granicy zgodnie ze szkicem granicznym i granicami okazanymi przez upoważnionego geodetę K. Z. w protokole granicznym z dnia 23 października 2013 roku.

Uczestnicy postępowania K. J. i D. J. na rozprawie w dniu 25 listopada 2014 roku wyrazili stanowisko zgodne ze stanowiskiem uczestniczki postępowania U. W..

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 17 września 2015r. Sąd Rejonowy w Wałbrzychu

I. stwierdził, że uczestnik postępowania B. B. (1) nabył przez zasiedzenie z dniem 28 kwietnia 2008 roku przygraniczny pas gruntu oznaczony punktami nr(...) na stanowiącym integralną część przedmiotowego postanowienia szkicu granicznym, znajdującym się na karcie 169 akt sprawy, sporządzonym w dniu 28 stycznia 2015 roku przez mgr inż. E. K. biegłego sądowego z zakresu geodezji przy Sądzie Okręgowym w Świdnicy, wpisanym do ewidencji materiałów zasobu (...) w W. w dniu 2 lutego 2015 roku,

II. dokonał rozgraniczenia nieruchomości stanowiącej współwłasność uczestników postępowania D. J., K. J. i U. W. stanowiących działkę numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą nr (...) z nieruchomością stanowiącą współwłasność uczestników postępowania B. B. (1) i B. B. (2) stanowiących działkę numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą nr (...) według granicy oznaczonej punktami nr(...) na stanowiącym integralną część przedmiotowego postanowienia szkicu granicznym, znajdującym się na karcie 169 akt sprawy, sporządzonym w dniu 28 stycznia 2015 roku przez mgr inż. E. K. biegłego sądowego z zakresu geodezji przy Sądzie Okręgowym w Świdnicy, wpisanym do ewidencji materiałów zasobu (...) w W. w dniu 2 lutego 2015 roku,

III. nakazał uiścić solidarnie uczestnikom postępowania D. J., K. J. i U. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wałbrzychu kwotę 2 386,61 zł (dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) tytułem kosztów sądowych tymczasowo poniesionych sprawie przez Skarb Państwa,

IV. nakazał uiścić solidarnie uczestnikom postępowania B. B. (1) i B. B. (2) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wałbrzychu kwotę 2 386,61 zł (dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) tytułem kosztów sądowych tymczasowo poniesionych sprawie przez Skarb Państwa.

Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 grudnia 1978 roku S. J. i K. J. nabyli do majątku dorobkowego od Skarbu Państwa – Banku (...) prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,21ha o granicach uwidoczniionych na

sporządzonej w skali 1:5000 mapie z 23 sierpnia 1976 roku załączonej do aktu notarialnego w kształcie zbliżonym do kwadratu z niewielkim skosem w południowo - wschodniej części działki. Załączona do aktu notarialnego mapa sporządzona została na podstawie szkicu polowego nr (...) z wyniesienia projektu na grunt sporządzonego w listopadzie 1974 roku. Zgodnie z miarami uwidocznionymi na szkicu odległość pomiędzy skrajnymi punktami (punkty (...) na szkicu granicznym z dnia 28 lutego 2015 roku sporządzonym przez biegłego sądowego E. K.) południowo - wschodniej granicy działki nr (...) wynosiła 53,40 metrów. Na wniosek nabywców nieruchomości (...) w W. założyły dla przedmiotowej nieruchomości księgę wieczystą nr (...).

W 1984 roku dokonano podziału działki nr (...), która od swojej zachodniej strony sąsiadowała z działką nr (...). W czasie wykonywania prac geodezyjnych związanych z podziałem nie został uwzględniony przebieg granicy pomiędzy działką nr (...) ustalony podczas pomiarów przeprowadzonych w 1974 roku. W konsekwencji na szkicu polowym z maja 1984 roku działka nr (...) „utraciła” swój charakterystyczny skos w części południowo – wschodniej a długość jej południowej granicy określona została na 49,95 metrów (punkty (...) na szkicu granicznym z dnia 28 lutego 2015 roku sporządzonym przez biegłego sądowego E. K.). W wyniku podziału działki nr (...) powstała północna działka nr (...) oraz południowa działka nr (...).

Na podstawie umowy z dnia 28 kwietnia 1988 roku B. B. (1) nabył od (...) m.in. działkę gruntu nr (...) zabudowaną starą stodołą stając się jej wyłącznym właścicielem. Na wniosek zawarty w akcie notarialnym (...) w W. założyły dla przedmiotowej nieruchomości księgę wieczystą numer (...). Do aktu notarialnego załączono opis i mapę w skali 1:5000 sporządzoną na podstawie pomiarów z podziału działki nr (...) w 1984 roku, tj. z granicą pomiędzy działkami (...) przebiegającą bez skosu w południowo – wschodniej części działki nr (...).

Po nabyciu działki gruntu nr (...) B. B. (1) przystąpił do jej uporządkowania oraz ogrodzenia, które B. B. (1) postawił konsultując jego przebieg ze S. J.. Ogrodzenie to postawiono w linii prostej zbliżonej do przebiegu granicy uwidocznionej na mapie załączonej do aktu notarialnego z dnia 28 kwietnia 1988 roku, tj. bez charakterystycznego skosu uwidocznionego na mapie ewidencyjnej 1:5000 załączonej do aktu notarialnego z 29 grudnia 1978 roku. Decyzją nr (...) z dnia 23 maja 1990 roku (...) udzielił B. B. (1) pozwolenia na modernizację budynku mieszkalno – magazynowego zgodnie z przedłożonym projektem technicznym. B. B. (1) rozpoczął na działce nr (...) inwestycję budowlaną stawiając m.in. budynek mieszkalno - magazynowy, którego południowo - zachodnia ściana zbudowana została w miejscu poprzednio postawionego ogrodzenia, w taki sposób, że jej zewnętrzna część przecięła południowo – wschodnią granicę działki nr (...), „wyznaczając” jej długość na 50,17 metrów (punkty (...) na szkicu granicznym z dnia 28 lutego 2015 roku sporządzonym przez biegłego sądowego E. K.). Stawiany przez B. B. (1) obiekt powodował nadmierne zacienienie domu znajdującego się na działce nr (...), co spowodowało skierowanie przez jego właścicieli K. i S. J. skarg do (...) oraz do (...) w W.. Wszczęte na ich podstawie przez (...) w W. postępowanie administracyjne zakończyło się decyzją nr (...) (...) z dnia 7 października 2000 roku, który uchylił w całości decyzję o pozwoleniu na budowę nr (...) z dnia 23 maja 1990 roku wobec istotnych odstępstw od warunków wydanego pozwolenia oraz decyzją nr (...) (...) z dnia 12 lutego 2001 roku o nałożeniu na B. B. (1) obowiązku wykonania rozbiórki dachu budynku mieszkalno – magazynowego zrealizowanego niezgodnie z pozwoleniem na budowę nr (...) z dnia 23 maja 1990 roku. W uzasadnieniu decyzji (...) w W. wskazał, że niezgodna z wydanym pozwoleniem zmiana usytuowania kalenicy dachu stawianego przez B. B. (1) budynku spowodowała zwiększenie zacienienia budynku nr (...) znajdującego się na działce nr (...). Decyzją nr (...) (...) we W. z dnia 22 maja 2001 roku utrzymał w mocy zaskarżoną przez B. B. (1) decyzję nr (...) z dnia 12 lutego 2001 roku. B. B. (1) dokonał częściowej rozbiórki wzniesionego obiektu pozostawiając jednak m.in. jego południowo - zachodnią ścianę o wysokości około 2 metrów.

S. J. zmarł w dniu 4 lutego 2000 roku. Spadek po S. J. na podstawie ustawy nabyli: żona K. J., córka U. W. i syn D. J. po 1/3 części.

Po kilku latach B. B. (1) postanowił rozpocząć nową inwestycję na działce nr (...). Decyzją nr (...) z dnia 14 października 2008 roku o ustaleniu warunków zabudowy (...) po rozpatrzeniu wniosku B. B. (1) ustalił warunki zabudowy na działkach nr (...). Decyzją nr (...) z dnia 18 grudnia 2009 roku (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił B. B. (1) pozwolenia na budowę budynku jednorodzinnego, budynku dwusegmentowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą

m.in. na działce nr (...). B. B. (1) pismem z dnia 19 kwietnia 2010 roku powiadomił (...) w powiecie (...) o rozpoczęciu robót budowlanych na podstawie pozwolenia nr (...).

Po rozpoczęciu nowej inwestycji U. W. i D. J. udali się do (...) w W. celem uzyskania informacji jaka inwestycja będzie realizowana oraz z pytaniem dlaczego właściciele działki nr (...) nie zostali poinformowani o udzieleniu pozwolenia na budowę na sąsiedniej działce. W (...) w W. uzyskali informacje, że właściciele działki nr (...) nie zostali uznani za stronę postępowania o udzieleniu pozwolenia na budowę, albowiem odległości nowej inwestycji od granicy działki są zachowane. Po okazaniu przez U. W. i D. J. mapki ewidencyjnej w skali 1:5000 załączonej do aktu notarialnego z 29 grudnia 1978 roku urzędnicy (...) stwierdzili, że istnieje rozbieżność pomiędzy mapą ewidencyjną a innymi mapami znajdującymi się w zasobie (...). Następnie K. J. zwróciła się do (...) w W. o wyjaśnienie różnic w rysunku granicy działki nr (...) na styku z działką nr (...) jakie ujawniają się przy porównaniu mapy ewidencji gruntów i budynków w skali 1:5000 oraz mapy sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000. W odpowiedzi (...) pismem z dnia 18 maja 2010 roku poinformowało, że niezgodność wynika z błędów popełnionych przy podziale działki nr (...) na działki nr (...), a nadto wskazało, że doprowadzono do zgodności mapy sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000 z mapą ewidencji gruntów w skali 1:5000 sporządzoną zgodnie ze szkicem nr (...) z podziału działki nr (...) na działki nr (...) z listopada 1974 roku.

W dniu 7 lipca 2011 roku B. B. (1) darował swojej żonie B. B. (2) do jej majątku osobistego udział w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności działki gruntu nr (...).

Po zakończeniu fazy administracyjnej postępowania rozgraniczeniowego jesienią 2013 roku D. J. i K. J. przewrócili fragment muru oddzielającego działkę nr (...) od działki nr (...) i wzniesli płot zgodnie z granicami działek okazanymi przez upoważnionego geodetę K. Z., tj. według mapy załączonej do aktu notarialnego z dnia 29 grudnia 1978 roku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji przyjął, iż przebieg granicy pomiędzy działkami nr (...) ustalono według stanu prawnego w oparciu o treść art. 153 k.c. Sąd pierwszej instancji wskazał, iż w pierwszym rzędzie decyduje „stan prawny” i dopóki istnieje możliwość ustalenia przebiegu linii granicznej na podstawie tego kryterium, dopóty pozostałe kryteria (ostatni spokojny stan posiadania i „wszelkie okoliczności”) nie mogą stanowić podstawy rozstrzygnięcia sporu granicznego. Stan prawny nieruchomości ustalany jest przede wszystkim na podstawie dokumentów wymienionych w § 3 – 5 Rozporządzenia Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 roku w sprawie rozgraniczenia nieruchomości (Dz. U. nr 45, poz. 453). Niezależnie jednak od tego przez stan prawny rozumieć należy także stan powstały na skutek zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu, o czym sąd powinien rozstrzygnąć w sprawie o rozgraniczanie. Warunkiem rozważenia kwestii zasiedzenia przygranicznych pasów ziemi w ramach kryterium stanu prawnego granic gruntów jest uprzednie ustalenie przebiegu linii granicznej zgodnie z dokumentami (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2013 roku, sygn. akt IV CSK 180/13). Na taką sytuację wskazał Sąd pierwszej instancji w przedmiotowym sporze granicznym, tj. istniejącą możliwość ustalenia przebiegu linii granicznej zgodnie z dokumentami, przy założeniu, iż uczestnik postępowania B. B. (1) nabył przez zasiedzenie sporny, przygraniczny pas gruntu.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż jak wynika z niekwestionowanej przez strony opinii biegłego sądowego E. K. pierwotnym, źródłowym dokumentem geodezyjnym, który powinien być uwzględniany przy wykonywaniu pomiarów sąsiadujących działek dla celów geodezyjnych, jest szkic połowy z listopada 1974 roku, który określa kształt wydzielonej wówczas działki nr (...) oraz miary jej granicy, w tym odcinek 53,40 metrów pomiędzy punktami (...) oznaczonymi na szkicu granicznym z dnia 28 lutego 2015 roku. Szkic połowy z listopada 1974 roku stanowił podstawę sporządzenia mapy 1:5000 załączonej do aktu notarialnego z dnia 29 grudnia 1978 roku, co oznacza, że K. i S. J. nabyli wówczas działkę gruntu nr (...) w rozmiarze i kształcie uwidocznionym na tej mapie. Zarówno biegły sądowy jak i upoważniony geodeta K. Z. byli zgodni, że w 1984 roku przy wykonywaniu czynności geodezyjnych w związku z podziałem działki nr (...) na działki nr (...) z niewiadomych przyczyn nie uwzględniono pomiarów dokonanych w 1974 roku, a w konsekwencji przebieg południowo – wschodniej granicy działki nr (...) „zmniejszono” do długości 49,95 metrów. Oczywiście omyłka ta wraz ze sporządzeniem mapy załączonej później do aktu notarialnego z dnia 28 kwietnia 1988 roku nie mogła sama w sobie pozbawić prawa własności tej części gruntu przez K. i S. J.. Stąd też biegły sądowy

i upoważniony geodeta słusznie uznali, że granica pomiędzy spornymi działkami wynikająca z dokumentów winna przebiegać zgodnie z pomiarami z 1974 roku, tj. z charakterystycznym ukosem (tzw. „trójkątem”). W uzupełnieniu ich wniosków Sąd pierwszej instancji przypomniał podstawową zasadę prawa cywilnego, iż nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw aniżeli sam posiada. W niniejszej sprawie oznacza to, że (...)nie mógł zbyć B. B. (1) na podstawie umowy z dnia 28 kwietnia 1988 roku działki gruntu, która częściowo (w zakresie spornego „trójkąta”) do (...)wówczas już nie należała.

Fakt załączenia do aktu notarialnego z dnia 28 kwietnia 1988 roku mapki, na której nie uwidoczniono skosu w południowo – wschodniej części działki gruntu nr (...), miał w ocenie Sądu pierwszej instancji istotny wpływ na ustalenie czy nabywca działki gruntu (...) wszedł w jej posiadanie w kształcie i rozmiarze na tejże mapce wskazanym w dobrej czy w złej wierze. Dobra wiara oznacza stan psychiczny określonej osoby polegający na błędnym, lecz w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu o istnieniu prawa lub stosunku prawnego. W ocenie Sądu pierwszej instancji dysponowanie przez B. B. (1) sporządzoną przez właściwe organy geodezyjne mapką, załączoną do sporządzonej w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości przez państwową instytucję stanowi wystarczającą przesłankę usprawiedliwionego przekonania uczestnika postępowania B. B. (1), że przestrzenny zakres przysługującego mu prawa własności działki numer (...) obejmuje część gruntu, który faktycznie stanowił własność K. i S. J.. Ta dobra wiara ulec mogła jedynie wzmocnieniu z chwilą wybudowania przez B. B. (1) płotu ogradzającego obie działki bez uwzględnienia charakterystycznego „trójkąta”, co uczynione zostało zresztą po konsultacjach przeprowadzonych ze S. J. i bez jego sprzeciwu. Powyższe oznacza, że B. B. (1) uzyskał posiadanie działki gruntu (...) w tym obszar spornego trójkąta w dobrej wierze. Jak stanowi zaś art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Zgodnie natomiast z art. 172 § 2 k.c. po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Istotny jest przy tym stan świadomości takiego posiadacza w chwili uzyskania posiadania. Późniejsza zmiana stanu świadomości posiadacza nie wpływa na określenie terminu niezbędnego dla nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie (w odróżnieniu do nabycia własności ruchomości przez zasiedzenie, gdzie dobra wiara wymagana jest przez cały niezbędny okres – art. 174 k.c.). Zgodnie z art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Tym samym to na właścicielach działki numer (...) spoczywał w niniejszej sprawie obowiązek wykazania, że B. B. (1) obejmując w posiadanie sporny „trójkąt” nie działał w dobrej wierze. Dla przyjęcia nabycia przez B. B. (1) własności spornego „trójkąta” przez zasiedzenie niezbędnym było ustalenie upływu 20 lat nieprzerwanego posiadania tej nieruchomości jako posiadacz samoistny oraz brak po stronie właścicieli działki nr (...) podjęcia w tym okresie czynności, które przerwałyby bieg zasiedzenia stosownie do przepisu art. 175 k.c. Jeśli chodzi o pierwszą z powyższych przesłanek, to w zasadzie bezspornym było, że B. B. (1) utracił posiadanie spornego „trójkąta” jesienią 2013 roku, kiedy to po przeprowadzeniu administracyjnej fazy postępowania rozgraniczeniowego D. i K. J. przewrócili fragment oddzielającego obie działki muru z pustaków, a następnie ogrodzili sporny „trójkąt” pozbawiając B. B. (1) posiadania tej części gruntu. Tym samym upłynęło ponad 20 lat samoistnego posiadania przez B. B. (1) spornego fragmentu gruntu. Nie może przy tym budzić wątpliwości, że posiadanie to miało charakter samoistny, o czym przesądza m.in. wznoszenie na spornym gruncie budowli bez jakiegokolwiek konsultacji z jego ówczesnymi właścicielami, co było jednoznacznym zmanifestowaniem przez B. B. (1) władztwa nad tą częścią gruntu. Na rzecz posiadania samoistnego przez B. B. (1) przemawia również domniemanie z art. 339 k.c., zgodnie z którym domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

W okresie 20 lat od wejścia przez B. B. (1) w posiadanie spornego pasa gruntu nie doszło również do przerwania biegu zasiedzenia wskutek czynności podejmowanych przez właścicieli działki nr (...). W szczególności za takie nie mogą być uznane działania właścicieli działki nr (...) podejmowane na przełomie wieków, które skutkowały odebraniem B. B. (1) pozwolenia na budowę z 1990 roku. Zgłaszanie skarg do (...) oraz do (...) w W. na niezgodność budowanego przez B. B. (1) obiektu z udzielonym pozwoleniem na budowę (co powodowało nadmierne zacienienie domu wybudowanego na działce (...)) nie stanowi bowiem czynności, o której mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c. Warto przy tym podkreślić, że w żadnym z pism sporządzonych przez państwa J. w latach 1999 – 2001 nie wskazywali oni zresztą, że budowla wznoszona przez B. B. (1) wybudowana została na części stanowiącej ich własność nieruchomości.

Również wizyta uczestników postępowania U. W. i D. J. w (...) (...) po rozpoczęciu przez B. B. (1) tzw. „drugiej inwestycji” wiosną 2010 roku oraz następujące po niej pismo uczestniczki postępowania K. J., w odpowiedzi na które (...) pismem z dnia 18 maja 2010 roku poinformowało o doprowadzeniu do zgodności mapy sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000 z mapą ewidencji gruntów w skali 1:5000, nie mogą być zakwalifikowane jako czynności przerywające bieg zasiedzenia. Należy bowiem przypomnieć, że czynności przerywające bieg zasiedzenia to czynności dokonane przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwzięte bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia, tj. np. powództwo o wydanie nieruchomości, o ustalenie prawa własności, o przywrócenie naruszonego posiadania, wnioski o zawezwanie do próby ugodowej. Właściciel pozbawiony posiadania nieruchomości lub jej części powinien więc przedsięwziąć przed sądem tzw. „akcję zaczepną” przeciwko posiadaczowi nieruchomości w celu pozbawienia go posiadania cudzego gruntu. Takimi akcjami zaczepnymi nie są zaś ani skargi do organów administracyjnych na prowadzenie budowy niezgodnie z projektem budowlanym ani też żądania wyjaśnienia rozbieżności na istniejących w zasobie geodezyjnym mapach. Co więcej, również wszczęcie przez (...) postanowieniem z dnia 14 października 2013 roku postępowania rozgraniczeniowego nie prowadziło do przerwania biegu zasiedzenia, albowiem z wnioskiem o jego wszczęcie nie wystąpili właściciele działki nr (...), którzy w ten sposób realizowaliby swoje roszczenie do przywrócenia posiadania zajętego przez B. B. (1) pasa gruntu.

Sąd pierwszej instancji przyjął, odnosząc się do przywoływanych w zeznaniach właścicieli działki nr (...) twierdzeń (którym uczestnik postępowania B. B. (1) zresztą zaprzeczał), że w różnych okresach w czasie biegu zasiedzenia mieli oni zwracać uwagę B. B. (1), że zajmuje ich własność, że okoliczność ta jest irrelevantna prawnie o tyle, że ewentualna zmiana świadomości posiadacza pozostaje bez wpływu na ocenę dobrej lub złej wiary, a w konsekwencji na długość czasu potrzebnego dla nabycia własności przez zasiedzenie, co potwierdza językowa wykładania art. 172 § 1 k.c. wskazująca na konieczność oceny dobrej lub złej wiary samoistnego posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania cudzego gruntu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2014 roku, sygn. akt V CSK 579/13, publ. Lex nr 1604654 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2003 roku, sygn. akt III CZP 35/03, publ. Lex nr 83981). A brak było przesłanek do przypisania B. B. (1) złej wiary w chwili obejmowania nabytej przez niego nieruchomości w posiadanie pod koniec lat 80-tych XX wieku. Z żadnego bowiem dowodu nie wynika, aby wówczas ktokolwiek zwracał B. B. (1) uwagę, iż zajmuje część nienależącej do niego nieruchomości.

Podsumowując przeprowadzone postępowanie dowodowe Sąd pierwszej instancji wskazał, że uczestnik postępowania B. B. (1) z chwilą nabycia działki gruntu nr (...) w dniu 28 kwietnia 1988 roku objął w posiadanie, wynikający z załączonej do aktu notarialnego mapy, obszar gruntu faktycznie stanowiący część działki gruntu nr (...), co zmanifestował postawieniem ogrodzenia, a następnie ściany budynku, po której pozostał około dwumetrowy mur. Stan ten trwał nieprzerwanie przez ponad 20 lat, co przy uzyskaniu posiadania tego gruntu przez B. B. (1) w dobrej wierze, oznacza, że uczestnik postępowania nabył przygraniczny pas gruntu przez zasiedzenie z dniem 28 kwietnia 2008 roku. Pas ten wyznaczają punkty (...)(narożnik stodoły stanowiący niekwestionowany przez strony punkt graniczny)(...)(zakres prawa własności działki gruntu nr (...) wynikający z pomiarów w 1974 roku) (...) (zewewnętrzny kraniec fragmentu muru na trójstyku granic działek nr (...)). Wobec powyższego o stwierdzonym nabyciu własności przygranicznego pasa gruntu Sąd pierwszej instancji orzekł w odrębnej jednostce redakcyjnej sentencji postanowienia, kierując się w tym zakresie wytycznymi co do praktyki orzekania w takich sprawach wynikającymi z dorobku judykatury (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2003 roku, sygn. akt IV CK 255/02, publ. Lex 602078). Sąd pierwszej instancji stwierdził nabycie prawa własności przygranicznego pasa gruntu przez zasiedzenie wyłącznie na rzecz uczestnika postępowania B. B. (1), albowiem w dacie tego nabycia (28 kwietnia 2008 roku) B. B. (2) nie była jeszcze współwłaścicielem działki nr (...).

Konsekwencją stwierdzenia nabycia własności pasa gruntu przez zasiedzenie było rozgraniczenie obu nieruchomości z uwzględnieniem tego zdarzenia prawnego. W konsekwencji w pkt II sentencji postanowienia Sąd na podstawie art. 153 § 1 k.c. dokonał rozgraniczenia obu nieruchomości według granicy oznaczonej punktami nr (...) (bezsporne punkty graniczne) (...) na szkicu granicznym sporządzonym w dniu 28 stycznia 2015 roku przez biegłego sądowego mgr inż. E. K., stanowiącym integralną część postanowienia.

O kosztach sądowych tymczasowo poniesionych w sprawie przez Skarb Państwa, na które składa się wynagrodzenie biegłego sądowego E. K. w wysokości 4 773,22 zł przyznane prawomocnym postanowieniem Referendarza sądowego z dnia 5 marca 2015 roku, Sąd pierwszej instancji orzekł w pkt III i IV sentencji postanowienia na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. W ocenie Sądu pierwszej instancji obie strony sporu granicznego powinny ponieść te koszty po połowie bez względu na to, że rozstrzygnięcie jest korzystne tylko dla jednej z nich. Rozstrzygnięcie co do przebiegu granicy na spornym odcinku jest bowiem w interesie wszystkich właścicieli sąsiadujących działek, a skomplikowany przedmiot materii niniejszej sprawy sprawia, że każda ze stron mogła pozostawać w uzasadnionym przypuszczeniu co do słuszności swojego stanowiska, wobec czego nie sposób żadnej z nich postawić zarzutu nieuzasadnionego prowadzenia sporu sądowego.

Apelacje od powyższego postanowienia jednakowej treści wnieśli odrębnie uczestnicy postępowania K. J., U. W. i D. J..

Apelujący zaskarżonemu postanowieniu zarzucili:

1. naruszenie prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów ich wiarygodności i mocy, przez uznanie dowodów przedstawionych przez uczestników postępowania B. B. (1) i B. B. (2) a pominięcie dowodów i argumentów przedstawionych przez uczestników postępowania U. W., K. J. i D. J.
2. Przepisów prawa materialnego – art. 7 k.c., art. 153 k.c. i art. 172 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, że uczestnik postępowania B. B. (1) nabył sporny przygraniczny pas gruntu w dobrej wierze, przez zasiedzenie z dniem 28.04.2008r. oraz rozgraniczenia nieruchomości w sposób sprzeczny z aktem nabycia nieruchomości z 29.12.1978k.c. przez K. i S. J..

Mając powyższe na uwadze skarżący wnieśli o:

1. uchylenie zaskarżonego postanowienia w pkt I tj. co do orzeczenia o nabyciu przez B. B. (1) przygranicznego pasa gruntu przez zasiedzenie z dniem 28.04.2008r;
2. zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt II przez rozgraniczenie nieruchomości stanowiących działkę nr (...) z nieruchomością stanowiącą działkę nr (...) – według granicy oznaczonej na mapie załączonej do aktu notarialnego nabycia w dniu 29.12.1978r. działki nr (...) przez S. i K. J. oraz przebiegu granicy według stanu z 1974r. zaznaczonego na szkicu granicznym sporządzonym 28.01.2015r. przez biegłego sądowego, stanowiącym integralną część postanowienia Sądu;
3. zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt III przez nieobciążanie uczestników postępowania w ogóle kosztami postępowania w tej sprawie;
4. zasądzenie na rzecz apelujących uczestników postępowania kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów ich zastępstwa prawnego w postępowaniu sądowym, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie.

Należy jedynie zaznaczyć, iż skarżący wnieśli apelacje odrębnie ale jednakowej treści. Rozważania zatem Sądu Okręgowego odnoszą się do kolejnych jednakowych zarzutów podniesionych we wszystkich apelacjach.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo dokonał ustaleń faktycznych w sprawie i Sąd Okręgowy te ustalenia przyjmuje w całości za własne.

Wskazane przez skarżących zarzuty zawarte w apelacjach, odnoszące się do ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji, w zasadzie stanowią polemikę z ustaleniami faktycznymi dokonanymi przez Sąd

pierwszej instancji i miały zmierzać do odmiennej oceny materiału dowodowego – zgodnie z twierdzeniami i zarzutami apelujących uczestników postępowania. Sąd Okręgowy ocenił, iż Sąd pierwszej instancji prawidłowo i nie naruszając reguł swobodnej oceny dowodów przewidzianych treścią art. 233 § 1 k.p.c. ustalił podstawy, na jakich powinno opierać się rozstrzygnięcie w sprawie. Wnioski jakie Sąd pierwszej instancji wyprowadza ze zgromadzonego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27.09.2002 r, II CKN 817/00, LEX nr 56906). Zarzuty, jakie podnoszą uczestnicy postępowania w apelacjach nie pozwalają na odmienną od dokonanej przez Sąd pierwszej instancji ocenę materiału dowodowego. Apelacje nie zawierają bowiem argumentów, które pozwalałyby uznać, iż przy ocenie dowodów Sąd pierwszej instancji rażąco naruszył zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14.01.2000 r. I CKN 1169/99, OSNC 2007 /7-8/1 39; 10.04.2000 r. V CKN 17/00, OSNC 2000/10/189).

Ciężar dowodu w zakresie wykazywania okoliczności jakie stanowiły podstawę rozstrzygnięcia został przez Sąd pierwszej instancji prawidłowo rozdzielony (art. 6 k.c.).

Zarzuty apelujących odnosiły się do przyjętych przez Sąd pierwszej instancji podstaw rozstrzygnięcia w zakresie samoistnego charakteru posiadania przez uczestnika B. B. (1) i jego dobrej wiary. Sąd pierwszej instancji rzeczywiście wskazał, oceniając dobrą wiarę uczestnika postępowania, iż wzmacniło ją wybudowanie płotu odgradzającego obie nieruchomości nieuwzględniającego spornego pasa, po konsultacjach z ówczesnym współwłaścicielem nieruchomości S. J..

Wskazany przez Sąd pierwszej instancji przepis art. 172 § 1 k.p.c. przewiduje ocenę dobrej wiary nabywcy w momencie objęcia w posiadanie. Późniejsze zatem zmiany nie mają wpływu na ocenę dobrej wiary według obowiązującej w tym zakresie w kodeksie cywilnym zasady mala fides superveniens non nocet. Świadomość zatem i utwierdzenie się w niej przez uczestnika postępowania B. B. (1) w późniejszych okresach, dla oceny jego dobrej wiary w momencie nabycia nie mają już znaczenia. Wystarczające dla oceny dobrej wiary uczestnika postępowania B. B. (1) pozostawały okoliczności jakie towarzyszyły objęciu posiadania spornej części nieruchomości w efekcie nabycia własności sąsiedniej nieruchomości. I w tym zakresie słusznie Sąd pierwszej instancji wskazywał, iż dokumenty na podstawie których sporządzana była umowa nabycia własności pozwalały na ocenę, iż nabycie własności dotyczy również spornej części sąsiedniej nieruchomości. Konstatacja Sądu pierwszej instancji zatem, o konsultacjach z S. J. nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Trudno odnieść się do zarzutu apelacji, iż nie było podstaw do uznania przez Sąd pierwszej instancji, „że istniała dobra wiara i wiarygodność zeznań B. B. (1), jako osoby, która pozostaje w sporze sąsiedzki od wielu lat z właścicielami działki (...)”. Apelujący w tym zakresie wskazywali na dokumenty, jakie przedkładała w postępowaniu uczestniczka postępowania U. W. a dotyczące inwestycji prowadzonych przez B. B. (1). Wywodząc z nich wnioski, iż uczestnicy postępowania nie akceptowali kolejnych działań inwestycyjnych na granicy łączącej obie nieruchomości i z przekroczeniem tej granicy.

Wszystkie jednak powyższe dokumenty jako odnoszące się do późniejszego okresu nie mają wpływu na prawidłowo dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę dobrej wiary w chwili uzyskania posiadania. Istnienie zatem sporów sąsiedzkich w późniejszych okresach miałyby wpływ ewentualnie na ocenę samoistnego charakteru posiadania i przerwania biegu zasiedzenia a nie jak zarzucają apelujący ocenę dobrej wiary.

Sąd pierwszej instancji odnosząc się do prowadzonych postępowań słusznie wskazał, iż nie zmierzały one skutecznie do przerwania biegu zasiedzenia. Apelacja nie zawiera również wskazania, które dokumenty zostały w tym zakresie błędnie ocenione przez Sąd pierwszej instancji. Żaden z przytoczonych również w apelacji dokumentów nie wskazuje jednoznacznie, iż apelujący kiedykolwiek kwestionowali granicę wyznaczoną płotem i budowlami stawianymi przez uczestnika postępowania B. B. (1). Jedyne, co można na podstawie powołanych dowodów wywnioskować to, iż na tak wyznaczonej granicy apelujący nie zgadzali się na działania B. B. (1) zmierzające do naruszenia tej granicy poprzez samowolnie prowadzone inwestycje budowlane. Cytowane w apelacji fragmenty dokumentów nie zmieniają

oceny, iż postępowania przed organami nadzoru budowlanego zmierzały do usunięcia samowoli budowlanych na wyznaczonej przez B. B. (1) granicy. Z samego natomiast faktu, iż uczestnicy postępowania wszczynali postępowania przed organami nadzoru budowlanego nie wynika, by kwestionowali posadowienie tychże inwestycji na części własnej nieruchomości. Zarzuty dotyczyły bowiem wpływu inwestycji na nieruchomość uczestników postępowania z uwagi na zbyt bliskie posadowienie inwestycji na granicy nieruchomości i bez stosownych pozwoleń na budowę.

Zarzut zatem apelacji naruszenia art. 172 § 1 k.p.c. pozostawał niezasadny.

Apelujący wskazali, iż nie było podstaw do uznania przez Sąd pierwszej instancji, że występował „spokojny stan posiadania” przez uczestnika postępowania B. B. (1) spornego pasa gruntu, który trwał nieprzerwanie przez 20 lat. Jeśli zarzut ten miałby zostać rozpatrzony w kontekście naruszenia art. 153 k.c. to należało podkreślić, iż w tym postępowaniu stanu spokojnego posiadania Sąd pierwszej instancji nie ustalał wskazując wyraźnie, na wstępie rozważań, iż przebieg spornej granicy ustalony został według stanu prawnego. Zasadnie Sąd pierwszej instancji przyjął w tym zakresie, iż dokumenty zgromadzone w sprawie pozwalały na ustalenie stanu prawnego nieruchomości i nie było potrzeby ustalania stanu spokojnego posiadania. Jeżeli miałby to być zarzut odnoszący się do samoistnego posiadania w kontekście przerwania biegu zasiedzenia to Sąd Okręgowy odniósł się już do powyższego zarzutu. W obu przypadkach zarzuty pozostawały bezpodstawne.

Odnosząc się podniesionego przez apelujących zarzutu bezzasadnego rozważania podstaw do zasiedzenia w postępowaniu o rozgraniczenie, należało wskazać, iż w tym zakresie również zasadnie Sąd pierwszej instancji przyjął, iż podniesione przez uczestnika postępowania zasiedzenie (pismo z 4.04.2015r., k: 256-267 akt) pozostaje elementem stanu prawnego nieruchomości uwzględnianego w tym postępowaniu. Pogląd ten pozostaje ugruntowany w orzecznictwie (por. postanowienie SN z dnia 31 stycznia 2001 r., III CKN 283/00, Legalis, postanowienie SN z dnia 10 września 1998r. III CKU 43/98, Legalis).

Mając powyższe na uwadze apelacje uczestników postępowania podlegały oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Postanowienie w przedmiocie kosztów procesu zostało zaskarżone w pkt III i apelujący wskazali, iż nie było podstaw do obciążania uczestników postępowania kosztami tego postępowania ponieważ wniosek złożyła Gmina, spór wynikał z błędu na mapach, do którego powstania uczestnicy postępowania nie przyczynili się a sporna granica powinna przebiegać tak jak wynika z dokumentów przedłożonych przez apelujących.

Sąd pierwszej instancji zastosował jako podstawę rozliczenia kosztów procesu treść art. 520 § 1 k.p.c. a nie jak zarzucają skarżący art. 520 § 2 k.p.c. O rozstrzygnięciu zatem nie decydował wynik tego postępowania ale założenie, iż obie strony sporu granicznego są jednakowo zainteresowane w jego wyniku.

Prawidłowo Sąd pierwszej instancji przyjął, iż odmienne zapatrywanie stron tego postępowania w jaki sposób powinna przebiegać granica pomiędzy nieruchomościami, nie ma wpływu na ocenę, iż rozwiązanie sporu dotyczącego granicy leży w interesie właścicieli sąsiednich nieruchomości. I w konsekwencji uczestnicy postępowania powinni ponieść koszty tego postępowania stosownie do swojego w nim udziału na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Nie było zatem podstaw do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o treść powołanego art. 520 § 1 k.p.c. oddalając wnioski uczestników postępowania o ich zasądzenie.

(...)