

Sygn. akt I Ns 582/13

POSTANOWIENIE

Dnia 22 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Lidia Grzelak

Protokolant st. sekr. sąd. Edyta Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2016 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku J. B.

z udziałem F. K. i J. K.

o rozgraniczenie

postanawia:

I dokonać rozgraniczenia pomiędzy działkami położonymi w M. gmina S. oznaczonej numerem (...), stanowiącej własność wnioskodawcy J. B., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), oraz oznaczonej nr (...), stanowiącej własność uczestników postępowania F. K. w 2/3 (dwóch trzecich) części oraz J. K. w 1/3 (jednej trzeciej) części, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), według linii łamanej oznaczonej kolorem zielonym wyznaczonej punktami (...) (...), przedstawionej na mapie z projektem ustalenia granic według wariantu nr 3, sporządzonej dnia 10 lutego 2015 r. przez biegłą sądową w zakresie geodezji i kartografii inż. D. S., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 13 lutego 2015 r. za nr ewid. (...), przy czym mapa ta stanowi integralną część niniejszego orzeczenia;

II zasądzić od wnioskodawcy J. B. na rzecz uczestnika postępowania F. K. kwotę 377,00 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III nakazać ściągnąć od wnioskodawcy J. B. kwotę 3919,75 zł (trzy tysiące dziewięćset dziewiętnaście złotych siedemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów orzeczonych prawomocnymi postanowieniami z dnia 30 maja 2014 r. oraz 17 marca 2015 r.

Sygn. akt I Ns 582/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. B. wniósł o dokonanie rozgraniczenia pomiędzy działkami nr (...) położonymi w M. gmina S. według linii łamanej przedstawionej na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego M. R. według wariantu 1 ewentualnie według wariantu 3. Wniósł ponadto o zasądzenie na jego rzecz od uczestników postępowania F. K. i J. K. zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uczestnicy postępowania F. K. i J. K. wnosili o dokonanie rozgraniczenia przedmiotowych działek według linii łamanej przedstawionej na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłą sądową D. S. według wariantu 3. Uczestnik

postępowania F. K. wniósł ponadto o zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawcy J. B. zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. B. jest właścicielem nieruchomości położonej w M. gmina S., stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). J. B. nabył własność tejże nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z dnia (...) r. Poprzednimi właścicielami nieruchomości byli początkowo E. W. i B. W., a następnie ich spadkobiercy R. W. i T. W.. T. W. zmarł dnia 28 marca 2001 r. Spadek po nim nabyły żona Z. W. i córki A. W. i B. M.. J. B. na rok przed kupnem nieruchomości zaczął korzystać z budynków na nieruchomości. Wtedy na działce stał budynek drewniany. Po kupnie nieruchomości J. B. rozebrał dom drewniany i postawił dom murowany. Nowy dom przesunięty jest w stosunku do drewnianego w stronę działki nr (...). Około 2012 r. J. B. pobudował budynki gospodarcze od strony działki nr (...) (wypis aktu notarialnego k. 100 – 101, akta I Ns 9/68, I Ns 203/01, zeznania świadków D. K. k. 148, M. O. k. 148).

Właścicielami działki nr (...) położonej w M. gmina S. o powierzchni (...) ha są F. K. w 2/3 części oraz J. K. w 1/3. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Nieruchomość stanowiła początkowo własność W. i A. małż. K., dziadków obecnych właścicieli, którzy uzyskali tytuł własności w trybie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. u uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. W. K. zmarła 22 grudnia 1982 r., zaś A. K. – 19 lipca 1986 r. W wyniku dziedziczenia oraz zawartej pomiędzy S. J. i F. K. umową darowizny, obecnie właścicielami nieruchomości są F. K. i J. K.. Początkowo na działce znajdował się stary, drewniany dom. W pierwszej połowie lat 70 – tych XX wieku W. i A. małż. K. pobudowali nowy dom murowany. W szczycie budowanego domu od strony działki nr (...) K. mieli dół w ziemi na wapno lasowane, wykorzystywane na budowie (akta uwłaszczeniowe koperta k. 115, akta I Ns 316/83, akta I Ns 529/11, wypis aktu notarialnego k. 103 – 105, protokół oględzin wraz ze zdjęciami k. 67 – 88, zeznania świadków S. J. k. 147, D. K. k. 148, M. O. k. 148, zeznania uczestników postępowania F. K. k. 266 – 267, J. K. k. 267).

Do 2001 r. nie było pomiędzy rodzinami W. i K. sporów związanych z granicą pomiędzy ich działkami. Rodziny żyły zgodnie. Pomiedzy działkami, na granicy, był drewniany płot, w którym znajdowała się furtka. Z furtki korzystali W., którzy przychodzili do K. po wodę ze studni. Granica miała przebieg w linii prostej. Na granicy rosły drzewa i krzewy. W drugiej połowie lat 80 – tych XX wieku F. K. wyciął rosnący przy granicy, na działce nr (...), jesion, który dał D. K. w zamian za materiał na budowę stodoły. Za domem K., od strony działki nr (...), K. mieli urządzonego ogród kwiatowy, drzewa i krzewy owocowe. Przed około 10 laty F. K. w miejscu drewnianego, starego płotu, postawił nowy płot z siatki na odcinku od bramy wjazdowej do budynku mieszkalnego. Podczas budowy budynków gospodarczych na działce nr (...) J. B. usunął położone za nimi drzewa i krzewy owocowe należące do K.. Obecnie ogrodzenie z siatki dochodzi do drzewa, na którym załamuje się pod kątem prostym w kierunku budynku mieszkalnego K.. Na tym odcinku płot jest z drewnianych sztachet. Za budynkiem K. obecnie brak jest ogrodzenia. Na tyłach budynków gospodarczych J. B. znajdują się karpy po usuniętych w 2012 r. drzewach i krzewach (protokół oględzin wraz ze zdjęciami k. 67 – 88, zeznania świadków S. J. k. 147, D. K. k. 148, M. K. k. 149 – 150, zeznania uczestnika postępowania F. K. k. 266 – 267).

J. B. złożył w 2013 r. wniosek o rozgraniczenie nieruchomości. W toku postępowania nie został ustalony przebieg granicy (akta administracyjne k. 3 - 44).

Dla terenu, na którym położone są działki nr (...), istnieje kilka opracowań geodezyjnych zawierających informacje dotyczące przebiegu granic nieruchomości i ich właścicieli.

Najwcześniejszym opracowaniem dokumentującym przebieg granic w obrębie wsi M. jest operat techniczny sporządzony w latach 60 – tych XX wieku dotyczący założenia ewidencji gruntów. Znajdująca się w operacie mapa ewidencyjna w skali 1:4200 oznaczona jest nazwą „Plan skomasowanej wsi M.”. Mapa ta została założona w 1957r. Nie zachowały się żadne szkice polowe ani miary dotyczącej tej mapy. Mapa stanowi kopię mapy katastralnej. W operacie zachowały się „protokoły ustalenia stanu władania” potwierdzone podpisami A. K. i B. W.. Właściciele działek zostali zapoznani z numeracją działek, ich powierzchnią i klasyfikacją gruntów. Powierzchnia działek była określona z

dokładnością do jednego ara. Brak jest informacji czy granice działek były ustalane protokolarnie z udziałem stron na gruncie. Mapa stanowiła materiał źródłowy do wykonywania innych opracowań dla celów prawnych, wraz z rejestrami gruntów stanowiła urzędową ewidencję gruntów. Z treści mapy wynika, że granica pomiędzy siedliskami składa się z dwóch prostych odcinków zbiegających się w okolicy punktów (...), w punkcie 1788 nie występuje załamanie granic, nie ma też uskoków granicy. Na mapie oprócz granic działki zaznaczone kontury siedlisk, jednakże bez budynków. Przy wpasowaniu tej mapy w obowiązujący układ współrzędnych płaskich, błąd wpasowania mapy waha się w obszarze wartości 0,7 m, przy przyjęciu trójmiedzy jako punktów łącznych.

Następnym chronologicznie opracowaniem dotyczącym tego terenu obrazującym przebieg granic w obrębie wsi M. jest mapa ewidencyjna w skali 1:5000, stanowiąca załącznik operatu technicznego. Z metryki mapy wynika, że powstała na podstawie zdjęć lotniczych z 1966 r. odczytanych w 1970 r. i mapy ewidencyjnej, z której przeniesione zostały granice nieodfotografowane. Mapa jest kartometryczna. Obraz graficzny granicy pomiędzy działkami nr (...) jest podobny jak na poprzedniej mapie. Na mapie wkreślone są granice działek, kontury użytków oraz budynki i symbole studni wodnych. W operacie nie ma informacji o ewentualnych pomiarach, nie ma też szkiców polowych, co wskazuje, że nie były wówczas prowadzone bezpośrednie pomiary na gruncie, jak również, że nie dokonywano ustalenia granic z udziałem stron na gruncie. Przy wpasowaniu tej mapy w obowiązujący układ współrzędnych płaskich, błąd wpasowania mapy waha się w obszarze wartości 0,6 m, przy przyjęciu jako punkty oparcia budynki zachowane do chwili obecnej w obu siedliskach (pochodzące z lat 1910 - 1976) i trójmiedze. Na tej mapie granica między siedliskami składa się z dwóch prostych odcinków zbiegających się w okolicy punktów (...).

W wyniku prowadzonych w latach 70 – tych XX wieku prac w trybie przepisów ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowania własności gospodarstw rolnych, W. i A. małż. K. uzyskali tytuł własności na nieruchomości, znajdującą się w ich posiadaniu. W tym czasie małż. W., posiadali już tytuł własności na nieruchomości, a zatem nie było potrzeby wydawania aktu uwłaszczeniowego. Z informacji zawartej na mapie nie wynika, aby zaszyły jakiegokolwiek zmiany w zakresie przebiegu granicy i stanu posiadania, jak również, że dokonywano w tym zakresie jakichkolwiek ustaleń. Mapa analogowa w skali 1:5000, która uwzględniała wyniki prac uwłaszczeniowych była podstawową mapą ewidencyjną i obowiązywała do 1985 r., kiedy mapę papierową zastąpiono mapą zasadniczą numeryczną.

W 1979 r. rozpoczęto prace geodezyjne do opracowania nowej mapy oraz zmiany nośnika informacji z analogowego na cyfrowy. Było to kompleksowe opracowanie pod nazwą „mapa zasadnicza w skali 1:2000”, stanowiące podstawę do modernizacji ewidencji gruntów i założenia ewidencji budynków. Utworzono wówczas katastralny system informacji terenowej polegający na przetworzeniu informacji pozyskanej ze zdjęć lotniczych do postaci cyfrowej dotyczących granic działek (miedzy) oraz budynków, dla których pozyskano dane liczbowe (współrzędne) lokalizujące obiekt: narożnik budynku, punkt graniczny itp.

Technika jaką zastosowano do pozyskania granic była zbliżona do poprzednich: ze zdjęć wykonanych w 1979 r. odczytano ślady wskazujące na użytkowanie, bez ustalania ich przebiegu na gruncie z udziałem stron, jednakże przy wykorzystaniu sprzętu pozwalającego na wykonanie technicznie lepszych zdjęć, jak również metod czytelniejszego i wyraźniejszego oznakowania granic na gruncie, w celu jak najbardziej dokładnego odczytania ze zdjęć przebiegu granic na potrzeby utworzenia mapy ewidencyjnej. Przed wykonaniem zdjęć została na gruncie przeprowadzona sygnalizacja granic pomiędzy nieruchomościami przyległymi. Sygnalizacja to osadzony na miedzy palik z przytwierdzoną do niego białą płytką o wymiarach 0,4 m x 0,4 m. Białe płytki były dobrze widoczne na zdjęciach, co podwyższało pewność i dokładność odczytu współrzędnych danego punktu ze zdjęcia. Zgodnie z zastosowaną technologią, punkty powinny być lokalizowane na załamaniach granic działek gruntowych względnie na liniach granic wyznaczonych przez punkty, jeżeli w pobliżu punktu załamania granicy rosły drzewa lub inny szczegół zasłaniający widoczność znaku. Miejsca lokalizacji płytek powinny gwarantować ich odfotografowanie. Paliki (płytki) sygnalizacyjne osadzali rolnicy (właściciele bądź posiadacze gruntów). Zarówno osadzenie palików, jak i przyjęcie granic do ewidencji gruntów nie było dokumentowane protokołami granicznymi z podpisami właścicieli (posiadaczy). Założeniem tej technologii było, że właściciele (posiadacze) działek przyległych dojdą do porozumienia i osadzą paliki w miejscach akceptowanych przez obie strony, co nie zawsze miało miejsce; dochodziło do przesunięć palików bądź ich osadzania bez zgody drugiej ze stron. Brak jest danych pozwalających na ustalenie, kto i jak sygnalizował granice we

wsii M.. W obrębie granicy pomiędzy działkami nr (...) teren był zadrzewiony, co ograniczało widoczność ewentualnej sygnalizacji. Ze zdjęć nie można odczytać czy stał płot czy kontur posiadania wyznaczał rząd drzew.

Po odczytaniu zdjęć z 1979 r. powstała mapa zasadnicza, na której granicę pomiędzy działkami nr (...) poprowadzono punktami (...) (...). Do punktów granicznych przypięta jest informacja, że dokładność ich położenia została określona wartością do 0,3 m, a zatem, że punkt w którym osadzona była płytka, został zlokalizowany w mierze rzeczywistej z dokładnością do 30 cm.

Od tamtej pory nie wykonywano kompleksowego geodezyjnego opracowania terenu wsi M., a kolejne zmiany form prowadzenia mapy ewidencyjnej i rejestru ewidencji gruntów polegały jedynie na wprowadzeniu danych uzyskanych wcześniej do numerycznych baz danych i ich ewentualnym przetwarzaniu. Wszystkie dane przestrzenne obrazujące przebieg granic i lokalizacje budynków w obszarze granicy pomiędzy działkami nr (...) pochodzą ze źródeł fotogrametrycznych i teledetekcyjnych. Zarówno mapa graficzna (papierowa z 1957 r. i 1966 r.) i mapa numeryczna (zasadnicza z 1980 r.) to przetworzone modele zdjęć lotniczych, z których odczytano granice użytkowania czyli miedze oraz budynki. Zdjęcia z 1979 r. posiadają lepszą rozdzielczość niż zdjęcia wykonane wcześniej, co pozwala na odczyt danych obarczonych mniejszym błędem. Analiza map ewidencyjnych z 1957 r. i 1970 r., jak również zdjęć lotniczych z 1966 r. i 1979 r. wskazuje, że w pkt nr (...) nie było załamania ani uskoku granicy. Przebieg granicy na tych mapach jest taki sam, dopiero mapa zasadnicza tj. mapa z 1980 r., zmieniła przebieg granicy pomiędzy działkami nr (...) w ten sposób, że granica została poprowadzona linią łamaną, łukiem w kierunku działki nr (...) tj. działki F. K. i J. K.. Analiza zdjęć lotniczych z 1979 r. wskazuje, że pkt nr 477 został zlokalizowany w miejscu gdzie znajduje się dół z wapnem. Biała plama na zdjęciu jest znacznie większa niż płytka sygnalizacyjna, co wskazuje, że dokonano podczas tworzenia mapy zasadniczej błędnej interpretacji szczegółu, traktując dół z wapnem jako znacznik punktów granicznych. Skutkiem takiego odczytu było inne niż wcześniej poprowadzenie linii po punktach (...), odmienne od granic użytkowania wyznaczonego przez drzewa i krzewy rosnące w linii obecnego ogrodzenia z siatki drucianej. Na zdjęciach wokół granicy wiele jest białych plam, nie będących znacznikami punktów granicznych, co mogło wpłynąć na błędną ich interpretację. Wyznaczona na podstawie zdjęć lotniczych z 1979 r. linia przebiegu granicy nie odpowiadała starej granicy ewidencyjnej, ani nie pokrywała się ze śladem użytkowania na gruncie (opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji inż. D. S. k. 161 - 197, 264, opinia biegłego sądowego w zakresie geodezji inż. M. R. k. 223 - 241, 264 - 265).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie akt spraw I Ns 9/68, I Ns 203/01, I Ns 316/83, I Ns 529/11, III RC 621/96, zebranych w sprawie dokumentów, a w szczególności: akt postępowania administracyjnego o rozgraniczenie (k. 3 - 44), protokołu oględzin nieruchomości wraz ze zdjęciami (k. 67 - 88), wypisów aktów notarialnych (k. 100 - 101, 103 - 105), akt uwłaszczeniowych (koperta k. 115), opinii biegłych sądowych z zakresu geodezji inż. D. S. (k. 161 - 197, 264) oraz inż. M. R. (k. 223 - 241, 264 - 265), zeznań świadków S. J. (k. 147), T. J. (k. 148), D. K. (k. 148), M. O. (k. 148) i M. K. (k. 149 - 150), jak również zeznań uczestników postępowania F. K. (k. 266 - 267) i J. K. (k. 267).

Powyższe dowody są – w ocenie Sądu – w pełni wiarygodne. Żadna ze stron nie kwestionowała mocy dowodowej dokumentów. Znajdują one również potwierdzenie w dokonanych przez Sąd oględzinach spornej granicy oraz opiniach obojga biegłych sądowych z zakresu geodezji.

W ocenie Sądu, szczególne znaczenie dla ustalenia stanu faktycznego mają zeznania świadków D. K. i M. O.. Są to osoby obce dla stron, jednakże od wielu lat zamieszkujące w M., świadek M. O. jest spokrewniony ponadto z rodziną poprzednich właścicieli działki nr (...), stanowiącej obecnie własność wnioskodawcy J. B.. Wskazać należy, że świadkowie ci potwierdzili istnienie od wielu lat płotu na granicy pomiędzy działkami nr (...), początkowo drewnianego, a potem z siatki drucianej, zadrzewienie na granicy pomiędzy działkami w linii płotu, jak też wycięcie przez F. K., w drugiej połowie lat 80 - tych ubiegłego wieku, jesionu. Trudno uznać, aby wycięcie jesionu rosnącego wówczas, jak twierdzi wnioskodawca J. B., na działce T. W., nie spotkało się z jego reakcją. Przeciwnie, świadkowie potwierdzili istnienie dobrych, sąsiedzkich relacji pomiędzy rodzinami K. i W., na co pośrednio wskazuje również istnienie furtki w płocie, skracającej drogę pomiędzy ich domami, z której korzystali przede wszystkim W., którzy korzystali również ze studni na działce K.. Jednocześnie świadkowie D. K. i M. O. potwierdzili przebieg granicy

pomiędzy działkami jako linii prostej, jak również położenie dołu na wapno wykorzystywanego podczas budowy domu przez rodzinę K.. Jak słusznie zauważył świadek M. O., spokrewniony z rodziną W., dół na wapno był na działce K., gdyż nikt nie pozwoliłby na zrobienie go na swojej działce. Zauważyć należy, że negatywne skutki wpływu wapna na glebę nadal, pomimo upływu około 40 lat, są widoczne na gruncie.

Z tych względów Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków B. B. (k. 146), D. B. (k. 146), E. B. (k. 146 - 147), F. B. (k. 147) i H. C. (k. 147), jak również wnioskodawcy J. B. (k. 266) co do faktu, że pomiędzy działkami nie było żadnego płotu, a uczestnicy postępowania ogrodzenie na części granicy postawili dopiero kilka lat temu. Wskazać należy, że działka nr (...) jest w posiadaniu J. B. od około 2000 roku. Świadkowie twierdzący, że nie było płotu pomiędzy działkami są osobami blisko spokrewnionymi z wnioskodawcą, natomiast istnienie płotu potwierdzają osoby obce dla stron, nie zainteresowane w żaden sposób rozstrzygnięciem sprawy na korzyść którejkolwiek ze stron postępowania.

Należy również wskazać, że istotną rolę, aczkolwiek nie mającą decydującego dla rozstrzygnięcia sprawy charakteru, posiadają opinie biegłych sądowych z zakresu geodezji inż. D. S. i inż. M. R.. Sąd w pełni podziela wnioski zawarte w opiniach. Podkreślić należy, że opinie są zbieżne w zakresie oceny dokumentacji geodezyjnej dotyczącej spornej granicy pomiędzy działkami nr (...). Szczególne znaczenie mają, zdaniem Sądu, wskazania biegłych co do sposobu tworzenia kolejnych map ewidencyjnych przy uwzględnieniu wykonanych fotografii lotniczych. Opinie te są również zbieżne w zakresie oceny nieprawidłowości przy tworzeniu mapy zasadniczej w skali 1:2000 na podstawie zdjęć lotniczych, pomiarów kontrolnych i dodatkowych oraz przetworzenia tych danych do postaci cyfrowej. Biegli podkreślając brak możliwości dokładnej oceny usytuowania poszczególnych elementów między sobą (odległości pomiędzy nimi na gruncie) na mapach z 1957 r. oraz z 1970 r., zwrócili uwagę na prostoliniowy przebieg tej granicy, co potwierdza wersję zarówno uczestników postępowania F. K. i J. K., jak również świadków D. K. i M. O.. Biegli sądowi wyczerpująco uzasadnili również swoją ocenę nieprawidłowości przy tworzeniu mapy zasadniczej w skali 1:2000 na podstawie zdjęć lotniczych, wskazując, na brak informacji dotyczących metody osadzania palików sygnalizacyjnych, jak też błędy interpretacyjne dotyczące przede wszystkim pkt 477, nie stanowiącego w istocie znacznika sygnalizacyjnego a jedynie dół z wapnem, którego obraz na zdjęciach lotniczych zbliżony jest do wyglądu znacznika. Wspomniany błąd interpretacyjny spowodował zmianę przebiegu granicy na spornym odcinku w części graficznej i opisowej operatu ewidencji gruntów, pomimo innego w rzeczywistości przebiegu granicy na gruncie i na dotychczasowych mapach.

W ocenie Sądu, obie opinie biegłych sądowych zostały należycie i w sposób przekonywający uzasadnione. Podkreślić jednakże należy, że przedstawiona w nich dokumentacja geodezyjna, w tym zawarta w aktualnej ewidencji gruntów, ma charakter istotny dla rozstrzygnięcia sprawy, podlega jednakże analizie z uwzględnieniem innych dowodów przewidzianych w kodeksie postępowania cywilnego tj. zeznań świadków, dokonanych oględzin, przesłuchania stron.

Biegli sądowi sporządzili po trzy warianty rozgraniczenia: według wskazań wnioskodawcy J. B., według wskazań uczestników postępowania F. K. i J. K. oraz własną propozycję przy uwzględnieniu istniejącej dokumentacji geodezyjnej i wszelkich innych okoliczności ustalonych w sprawie.

Podstawą ustaleń Sądu w zakresie przebiegu granicy pomiędzy działkami nr (...), również w zakresie podstaw rozgraniczenia, stała się opinia biegłej sądowej w zakresie geodezji inż. D. S.. Wskazać należy, że biegła sądowa inż. D. S. w sposób bardzo szczegółowy uzasadniła swoje wnioski w zakresie przebiegu granicy w linii prostej, jak też nieprawidłowości w zakresie tworzenia mapy zasadniczej w skali 1:2000 na podstawie zdjęć lotniczych wykonanych w 1979 r.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 153 kc, jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między interesowanymi, sąd ustali granice

z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną. Artykuł 153 kc określa zatem zasady i kryteria przebiegu granicy, która jest sporna.

Zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem przedmiotem rozgraniczenia jest ustalenie granic w terenie tj. na gruncie, a nie na planie (mapie), mapa bowiem jest – z natury rzeczy – tylko wtórnym wyrazem granic na gruncie. W sprawie o rozgraniczenie chodzi nawet nie o same granice na gruncie, lecz o to, do jakiej granicy na gruncie sięga prawo własności nieruchomości sąsiadujących. Przebieg granicy jest dopiero wynikiem określenia zasięgu własności.

Artykuł 153 kc wyprowadza trzy materialnoprawne kryteria rozgraniczenia nieruchomości: 1) aktualny (z chwili orzekania) stan prawny nieruchomości, 2) ostatni stan spokojnego posiadania oraz 3) wszelkie okoliczności. Każde z tych kryteriów ma pierwszeństwo przed następnym. Wyłączają się one wzajemnie w tym znaczeniu, że dopóki jest możliwe ustalenie granicy na podstawie stanu prawnego, niedopuszczalne jest rozgraniczenie na podstawie ostatniego spokojnego posiadania albo wszelkich okoliczności.

Analizując okoliczności niniejszej sprawy należy uznać, że nie jest możliwe dokonanie rozgraniczenia według stanu prawnego nieruchomości. Ustalenie stanu prawnego nieruchomości polega na stwierdzeniu zasięgu przestrzennych granic własności sąsiadujących ze sobą gruntów. W uchwale całej Izby Cywilnej z 25 maja 1957 r. 1 CO 39/1956 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że dokumentami stwierdzającymi prawo własności nieruchomości są dokumenty, które z mocy przepisów prawa stwierdzają nabycie własności lub stanowią dowód, że takie nabycie miało miejsce; w szczególności do dokumentów tych zaliczyć należy odpisy z ksiąg wieczystych, odpisy umów o przeniesienie własności zawartych w formie aktu notarialnego oraz wyciągi z tabel likwidacyjnych. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 26 kwietnia 1967 r. III CR 424/1966 wskazał również, że przez „stan prawny” rozumie się także zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu.

Ustalenia dokonane przez Sąd w niniejszej sprawie wskazują, że dotychczas nie toczyło się żadne postępowanie rozgraniczeniowe (administracyjne lub sądowe). Nie dokonywano czynności o charakterze prawnym mających wpływ na ustalenie granic w rozumieniu prawa np. podział nieruchomości. Przedstawione przez strony tytuły prawne, które określają stan prawny nieruchomości, jak również powołane przez biegłego sądowego tytuły własności w postaci aktów notarialnych czy też aktu własności ziemi, nie dają również podstaw do jednoznacznego określenia przebiegu granicy. Księgi wieczyste prowadzone dla obu nieruchomości zawierają jedynie akty notarialne, w których nieruchomości oznaczono numerami według obowiązującej w dacie sporządzania dokumentu ewidencji gruntów, nie zawierają jednak danych zezwalających na rozstrzygnięcie kwestii przebiegu granicy według stanu prawnego.

Ujawniona w toku postępowania dokumentacja geodezyjna nie pozwala, zdaniem Sądu, na ustalenie przebiegu granicy pomiędzy działkami nr (...) według stanu prawnego. Wprawdzie dla działki nr (...) został wydany Akt Własności Ziemi, a zatem co do zasady ustalono zakres faktycznego posiadania według stanu na dzień 4 listopada 1971 r., jednakże akt własności ziemi był wydany zapewne na podstawie mapy ewidencyjnej z 1970 r., która na potrzeby uwłaszczenia nie została zaktualizowana. W operacie nie ma informacji o ewentualnych pomiarach, nie ma też szkiców połowych, co wskazuje, że nie były wówczas prowadzone bezpośrednie pomiary na gruncie, jak również, że nie dokonywano ustalenia granic z udziałem stron na gruncie. Jak wskazała biegła sądowa inż. D. S., przy wpasowaniu tej mapy w obowiązujący układ współrzędnych płaskich, błąd wpasowania mapy waha się w obszarze wartości 0,6 m. Jest to wielkość na tyle znacząca, zdaniem Sądu, że nie pozwala na przyjęcie, że mapa ewidencyjna z 1970 r. przedstawia granicę według stanu prawnego. Istotną natomiast, w ocenie Sądu, okolicznością, jest, że zarówno mapa z 1957 r., jak i mapa ewidencyjna z 1970 r. przedstawiają przebieg granicy jako linię prostą, pozbawioną wyraźnych uskoków czy załamania, bez względu na jej dokładne położenie na gruncie i odległość w stosunku do istniejących zabudowań, których część nadal istnieje.

Brak jest również, w świetle opinii obojga biegłych sądowych, podstaw do przyjęcia, że charakter granicy prawnej ma granica przedstawiona na mapie zasadniczej w skali 1:2000, funkcjonująca obecnie w ewidencji gruntów. Zauważyć należy, że podkreślane przez biegłych sądowych nieprawidłowości metodologiczne i błędy interpretacyjne mające miejsce przy tworzeniu tej mapy, dyskwalifikują jej znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Niewątpliwie, jak wskazał biegły sądowy inż. M. R., mapa ta stanowiła podstawę wydania pozwolenia na budowę budynków

gospodarczych dla wnioskodawcy J. B., nie może to jednak prowadzić do uznania nie budzącego wątpliwości przebiegu granicy na tym odcinku. W świetle obu bowiem opinii uznać należy, że przebieg granicy pomiędzy budynkami wnioskodawcy i uczestników postępowania wskazany na mapie zasadniczej nie odpowiadał rzeczywistemu stanowi rzeczy, wydanie zatem pozwolenia na budowę powtarzało jedynie istniejący błąd; nie może więc stanowić podstawy w zakresie ustaleń przebiegu granicy. Tym samym Sąd uznał, że brak jest podstaw do dokonania rozgraniczenia według wariantu 3 opinii biegłego sądowego w zakresie geodezji inż. M. R..

Z tych względów Sąd rozważył dokonanie rozgraniczenia na podstawie drugiego kryterium tj. ostatniego spokojnego posiadania.

Ostatnim spokojnym stanem posiadania jest posiadanie mające charakter ustabilizowany, a więc trwające przez dłuższy czas. Nie chodzi tu – jak wyjaśnił Sąd Najwyższy – o czas potrzebny do zasiedzenia, ale trwający zbyt długo, by pozbawienie dotychczasowego posiadania pasa ziemi przez ustalenie granicy z uwzględnieniem wszelkich okoliczności dało się pogodzić z zasadami współżycia społecznego (orzeczenie z 6 maja 1974 r. III CRN 81/1974).

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, że stosunki panujące pomiędzy rodzinami K. oraz W., miały charakter dobrych stosunków sąsiedzkich, nie było pomiędzy nimi żadnych konfliktów, nie tylko dotyczących granicy pomiędzy działkami. Stan ten trwał co najmniej do 2000 roku. Problemy związane z przebiegiem granicy pojawiły się dopiero w 2001 r. gdy wnioskodawca J. B. nabył działkę nr (...). Tym niemniej, istniejąca dokumentacja geodezyjna nie pozwala na ustalenie zasięgu posiadania, a jedynie na odwzorowanie przebiegu granicy posiadania jako linii prostej, bez możliwości dokładnego przeniesienia granicy wskazanej na mapach z 1957 r. i 1970 r. na grunt. Przebieg granicy wskazany na mapie zasadniczej w skali 1:2000 w założeniu powinien być zgodny z przebiegiem granicy posiadania, tożsamej zazwyczaj z granicą użytkowania. Przeciwno temu założeniu przemawia fakt, że przebieg granicy był z całą pewnością inny niż przebieg wskazany na tej mapie, będący – jak wskazano powyżej – wynikiem nieprawidłowości metodologicznych i błędów interpretacyjnych przy tworzeniu tej mapy. Wprawdzie, od końca lat pięćdziesiątych ubiegłego wieku przebieg granicy mógł ulec pewnym przesunięciom, jednakże nie w stopniu tak znacznym, że przesunięcie granicy na korzyść jednej ze strony miałoby charakter wyraźnie widocznego uskołu, co zostałyby na pewno zauważone przez zainteresowanych właścicieli. Potwierdza to, że prace przy tworzeniu mapy zasadniczej w skali 1:2000 na podstawie zdjęć lotniczych wykonanych w 1979 r. nie zostały dokonane w sposób prawidłowy.

Zdaniem Sądu, wskazane powyżej okoliczności wskazują, że przebieg granicy powinien nastąpić z uwzględnieniem wszelkich okoliczności.

W toku postępowania zaproponowano łącznie sześć wariantów rozgraniczenia tj. każdy biegły przygotował trzy warianty: według wskazań wnioskodawcy J. B., według wskazań uczestników postępowania F. K. i J. K. oraz wariant według własnej propozycji.

Podkreślić należy, że zarówno biegła sądowa inż. D. S., jak i biegły sądowy inż. M. R. zdyskwalifikowali wariant rozgraniczenia zaproponowany przez wnioskodawcę J. B., wskazując, że proponowany przez niego przebieg granicy nie znajduje uzasadnienia w dokumentach oraz posiadaniu na gruncie, choć niewątpliwie, jak zaznaczył biegły sądowy inż. M. R., wariant ten w jego opinii odpowiada przebiegowi granicy według ewidencji gruntów tj. mapie zasadniczej w skali 1:2000.

Sąd pominął ocenę wariantu zaproponowanego przez uczestników postępowania F. K. i J. K. z uwagi na fakt, że ostatecznie wnosili o dokonanie rozgraniczenia według wariantu 3 opinii biegłego sądowego inż. D. S..

Wariant nr 3 zaproponowany przez biegłego sądowego inż. M. R. uwzględnia bezsporny przebieg granicy na odcinku pomiędzy punktami (...), przebieg granicy według obecnego stanu użytkowania pomiędzy punktami (...), zaś w dalszej części w odległości 3,00 m równoległe do zachodniej ściany budynków gospodarczych wybudowanych w 2012 r. zgodnie z pozwoleniem na budowę pomiędzy punktami (...). W ocenie Sądu, wariant ten nie może stanowić podstawy dokonania rozgraniczenia. Podstawą ustalenia przez biegłego sądowego inż. M. R. przebiegu granicy na odcinku spornym, a zatem od punktu 24 do punktu 16, jest pozwolenie na budowę i położenie budynków gospodarczych

wybudowanych na jego podstawie w 2012 r. Niewątpliwie, pozwolenie to odnosi się do zasad określonych w prawie budowlanym i granicy ewidencyjnej przedstawionej na mapie zasadniczej. Jak jednak wskazali biegli sądowi, zarówno inż. D. S., jak i inż. M. R., liczne nieprawidłowości metodologiczne, jak i błędy interpretacyjne przy tworzeniu mapy zasadniczej, w istocie ją dyskwalifikują. Trudno zatem uznać, aby dokumenty wytworzone na jej podstawie mogły stanowić podstawę ustaleń, skoro bez wątpliwości, że przebieg granicy na tym odcinku nie odnosi się w żaden sposób do rzeczywistego przebiegu granicy użytkowania na gruncie, zarówno w czasie tworzenia mapy zasadniczej, jak i obecnie, a zatem w okresie ponad 30 lat.

W ocenie Sądu, w świetle powyższych okoliczności należy uznać za zasadny wniosek uczestników postępowania F. K. i J. K. o dokonanie rozgraniczenia według wariantu 3 przedstawionego przez biegłą sądową w zakresie geodezji inż. D. S..

W związku z powyższym Sąd dokonał rozgraniczenia pomiędzy działkami położonymi w M. gmina S. oznaczonej numerem (...), stanowiącej własność wnioskodawcy J. B., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), oraz oznaczonej nr (...), stanowiącej własność uczestników postępowania F. K. w 2/3 części oraz J. K. w 1/3 części, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), według linii łamanej oznaczonej kolorem zielonym wyznaczonej punktami (...) – (...) – (...), przedstawionej na mapie z projektem ustalenia granic według wariantu nr 3, sporządzonej dnia 10 lutego 2015 r. przez biegłą sądową w zakresie geodezji i kartografii inż. D. S., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 13 lutego 2015 r. za nr ewid. (...), przy czym orzekł, że mapa ta stanowi integralną część orzeczenia.

Wariant ten przedstawia przebieg granicy zgodny z oznaczeniem istniejącym na mapach ewidencyjnych z 1957 r. i 1970 r. oraz na zdjęciu lotniczym z 1979 r. Niewątpliwie, wartość błędu w tym przypadku w zakresie punktu 1790 wynosi 0,5 m, jednakże Sąd miał na uwadze, że taki przebieg granicy – prostoliniowy wynika z przedmiotowych map oraz zeznań świadków i uczestników postępowania. Jak wskazała biegła sądowa inż. D. S. granice posiadania są wyraźne na odcinku od punktu 486 przez punkt 475 do punktu 476, które wskazane są przez ogrodzenie z kółków z zawieszonym na nich drutem tzw. pastuch i dalej do punktu nr (...), zaznaczonego na gruncie słupkiem metalowym od bramy wjazdowej na posesję K.. Z tego miejsca do punktu 1788 kontur wyraźnego posiadania stanowi stary płot. W kierunku na południe aż do punktu (...) posiadanie nie jest jednoznacznie definiowalne, brak jest ostrej granicy, z której jednoznacznie wynikałoby kto użytkuje grunt pomiędzy budynkami gospodarczymi wnioskodawcy J. B. a linią przecinającą miejsce oznaczone dołem z wapnem. Wskazać należy, że nie tylko uczestnicy postępowania, ale i świadkowie wskazali, że do czasu budowy budynków gospodarczych grunt ten był w posiadaniu K., znajdowały się tam drzewa i krzewy owocowe, które, bez porozumienia z nimi, usunął J. B.. Świadcowie, którym Sąd dał wiarę, podkreślili, że granica miała postać linii prostej, na wysokości domu rodziny K. nie było żadnego załamania czy też uskoku granicy na ich niekorzyść.

O zwrocie poniesionych przez uczestnika postępowania F. K. kosztów zastępstwa procesowego Sąd orzekł stosownie do art. 520 § 3 kpc (pkt II).

Sąd obciążył wnioskodawcę J. B. w całości kosztami postępowania w sprawie, w tym kosztami postępowania tymczasowo poniesionymi przez Skarb Państwa stosownie do art. 83 ust. 2 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 113 ust. 1 cyt. ustawy. Sąd nakazał zatem ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa koszty opinii biegłej sądowej inż. D. S. orzeczone prawomocnym postanowieniem z dnia 17 marca 2015 r. w kwocie 3802,75 zł oraz koszty oględzin w kwocie 117,00 zł orzeczone prawomocnym postanowieniem z dnia 30 maja 2014 r.