

**Sygn. akt II Ca 612/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski
Sędziowie:	SO Dorota Gamrat –Kubeczak SO Violetta Osińska (spr.)
Protokolant:	Mariusz Toczek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 listopada 2015 roku w S.

sprawy z wniosku **S. S. (1)**

z udziałem **K. K. (1), S. G., Gminy D., B. K., T. K.**

o rozgraniczenie

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę

od postanowienia Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim

z dnia 21 stycznia 2015r. , sygn. akt I Ns 157/10

**oddala apelację.**

SSO Violetta Osińska SSO Sławomir Krajewski SSO Dorota Gamrat -Kubeczak

**Sygn. akt II Ca 612/15**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 21 stycznia 2015 r., sygn. akt I Ns 157/10, Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim:

1. ustalił, że granica pomiędzy nieruchomością gruntową stanowiącą działkę nr (...), położoną w Gminie D. w miejscowości K., stanowiącą własność W. K., dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), a nieruchomością gruntową stanowiącą działkę gruntu nr (...), położoną w Gminie D., w miejscowości K., stanowiącą współwłasność S. S. (1), S. G., K. K. (1) i Gminy D., dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) przebiega po przedłużeniu zachodniej ściany budynku gospodarczego na działce nr (...), od punktu oznaczonego nr (...) na szkicu projektowanego przebiegu granicy między działką nr (...) w K., stanowiącym załącznik nr 2 do opinii z zakresu geodezji i kartografii z dnia 3 września 2012 r. sporządzonej przez biegłego sądowego mgr inż. W. S. znajdującej się w aktach sprawy na karcie 145 akt i stanowiącej integralną

część postanowienia, przez punkty 1282, 1281 i 1280, którymi są narożniki budynków gospodarczych na działce nr (...), do punktu nr (...), którym jest punkt przecięcia prostej wyznaczonej przez ścianę budynku gospodarczego z granicą drogi, działki nr (...), wyznaczoną przez pd –wsch. narożnik budynku mieszkalnego na działce nr (...) i południowe ściany budynków gospodarczych na działce nr (...) położonych na przedłużeniu szopy drewnianej należącej do wnioskodawcy;

2. nakazał pobrać od wnioskodawcy S. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim kwotę 4.127,93 zł, tytułem nieuiszczonej zaliczki na koszty opinii biegłego oraz koszty oględzin;

3. ustalił, że w pozostałym zakresie każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

### ***Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym i rozważaniach:***

W roku 1946 rodzice S. S. (1), P. i M. S., zamieszkali w miejscowości K., w szeregowym budynku nr (...). Rodzice wnioskodawcy prowadzili tam gospodarstwo rolne. Wnioskodawca przejął przedmiotowe gospodarstwo na podstawie umowy przekazania z dnia 14 października 1983 r. i prowadzi je samodzielnie do dnia dzisiejszego. Budynek, w którym mieszka rodzina S. składa się z czterech lokali mieszkalnych. Początkowo mieszkali w nich dwie rodziny S. i Dynowskich, każda w skrajnym lokalu. Obie rodziny prowadziły odrębne gospodarstwa rolne. Użytkowali także po dwa pomieszczenia gospodarcze znajdujące się od strony podwórka. Z podwórza natomiast, które było przedzielone płotem korzystały po połowie. Płot był już na działce, jak rodziny S. i Dynowskich zamieszkały na spornej nieruchomości. Podwórze było przegrodzone płotem jedynie w części, tzn. płot dochodził z jednej strony do budynków mieszkalnych, a z drugiej strony do budynków gospodarczych. W środku był przejazd. Płot był zbudowany z siatki zakończonej słupkiem. Nie było bramy. Między słupkami był przejazd. Wejście do wszystkich lokali mieszkalnych znajdowało się od strony podwórza. Można było do nich dojść z dwóch przeciwległych stron budynku. Wejścia z przeciwległych stron budynku nie były zagrodzone bramą. Wjazd jest i był wolny. W późniejszym okresie pozostałe dwa lokale zajęli m.in. następni rolnicy: F. i rodzice uczestniczki S. G., z domu K.. Pierwszy z nich korzystał z jednego pomieszczenia gospodarczego (obórki). Rodzice S. G. nie korzystali z tych pomieszczeń, gdyż ich gospodarka znajdowała się po drugiej stronie ulicy. Wychodząc z domu byli jednak zmuszeni przejść przez podwórko. Płot rozpadł się w latach 70-tych. Nie został już odbudowany. Po tym fakcie wzdłuż budynków mieszkalnych zaczęła przebiegać droga o szerokości umożliwiającej przejazd samochodów, ciągników i innych maszyn rolniczych, która ciągnie się od jednego wjazdu na nieruchomość, położonego od strony budynku mieszkalnego rodziny S., do drugiego wjazdu na nieruchomość od strony budynku, aktualnie zajmowanego przez B. K.. W latach 70-tych ojciec wnioskodawcy przejął jedno z pomieszczeń gospodarczych Dynowskiego, po tym jak ten się wyprowadził. Aktualnie lokal mieszkalny po panu Dynowskim zajmuje B. K. oraz T. K., którzy są najemcami na mocy umowy zawartej z Gminą D.. Przed B. K. najemcami zajmowanej przez nią części nieruchomości byli jej rodzice, który wprowadzili się na nieruchomość w latach 60-tych. Mieszkanie po zmarłym F. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22 września 1998 r. nabył K. K. (1). Natomiast Gospodarstwo rolne będące własnością M. i G. K., na podstawie umowy przekazania z dnia 7 sierpnia 1986 r., nabyła uczestniczka S. G.. Przez działkę nr (...) przejeżdżali Pan F., K., Dynowski, przez wjazd obok domu rodziny S.. W późniejszym czasie przez ww. działkę przechodzą i przejeżdżają Państwo K., K., G.. Przejeżdżali i przejeżdżają samochodami, rowerami, motorami. Aktualni współwłaściciele działki nr (...) nie prowadzą gospodarstw rolnych. Jedynie S. S. (1) prowadzi gospodarstwo rolne. Posiada 2 ciągniki, 2 przyczepy, rozrzutnik, pług, brony. Wymienione urządzenia stoją na działce nr (...). S. S. (1) nikomu nie zabraniał przechodzenia obok zajmowanego przez niego lokalu w budynku szeregowym i wychodzenia z podwórka obok tego lokalu. Także jego ojciec nie zabraniał przechodzenia przez wejście na nieruchomości położone obok lokalu mieszkalnego rodziny S.. Współwłaściciele działki nr (...) nie pytali S. S. (1) i poprzednio jego ojca o pozwolenie na przejście przez w/w nieruchomość. W dzieciństwie S. G. bywała na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), w części ogrodzonej płotem. Z usytuowania budynków mieszkalnych w rzędzie i z faktu, iż naprzeciw budynków mieszkalnych znajdują się budynki gospodarcze ukształtował się sposób korzystania ze wspólnej nieruchomości - działki nr (...) polegający na tym, że S. S. (1) korzysta z lewej części nieruchomości patrząc na wprost w kierunku działki nr (...), B. K. korzysta z prawej części nieruchomości patrząc na

wprost w kierunku działki nr (...). S. G. i K. K. (1) zajmują część nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) na wprost swoich budynków mieszkalnych. B. K. wykorzystuje prawą część działki nr (...) jako ogródek. Ogródek jest ogrodzony. Częściowo z prawej części działki ogrodzone jest również miejsce, w którym przebywa drób. W taki sam sposób część tej nieruchomości jako ogródek wykorzystywali rodzice B. K.. W momencie wprowadzenia ojciec B. K. zajmował dwa pomieszczenia gospodarcze. Po wyprowadzeniu się z nieruchomości rodziców B. K., jeden z budynków gospodarczych przejęła pani G.. Na działce nr (...) nigdy nie było ogrodzonych podwórek. Na podstawie decyzji z dnia 16 czerwca 1992 r. działka zabudowana nr (...) o powierzchni 0,10 ha stanowiąca własność Skarbu Państwa - Państwowego Funduszu Ziemi została przekazana nieodpłatnie na własność Gminy D.. Nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr (...), położona w miejscowości K. w gminie D. (KW nr (...)), wykorzystywana jako gospodarstwo rolne z zabudowaniami o obszarze 0,1 ha graniczy z nieruchomością gruntową, położoną w miejscowości K., w gminie D. (KW nr (...)), wykorzystywaną jako gospodarstwo rolne bez zabudowań o obszarze 0,51 ha. Aktualnie współwłaścicielami nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) są: Gmina D. w udziale 3/10, S. S. (1) w udziale 3/10, S. G. w udziale 2/10 oraz K. K. (1) w udziale 2/10. Właścicielem nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest W. K.. Gdy M. i P. S. objęli w posiadanie ww. nieruchomość, to za budynkiem gospodarczym, od strony działki nr (...) był mur o wysokości ok. 2 metrów. Mur ten został rozebrany przez W. K., a cegły zostały przeznaczone na budowę jego mieszkania. Po rozebraniu muru, w tym samym miejscu M. i P. S. wybudowali płot drewniany, albowiem drób, tj. kaczki, kury, gęsi przechodziły na działkę nr (...). Przy objęciu działki w posiadanie uzyskali oni informację, że podwórko ma 10 arów. Aktualnie, w miejscu pierwotnie wybudowanego płotu stoi nowy płot, wybudowany przez S. S. (1). W. K. mieszka w K. od 1972 r. W. K. odziedziczyła nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) po teściach: H. K.. Między rodzinami K. i S. były kłótnie dotyczące usytuowania płotu. W dniu 12 stycznia 1999 r. K. K. (1) złożył do Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim wniosek o wydzielenie do użytkowania wnioskodawcy K. K. (1) części nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), stanowiącej działkę nr (...), położoną w K., gmina D., o obszarze 1000 m<sup>2</sup>. Sprawa toczyła się z udziałem S. G. i Gminy D. i S. S. (1). Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2009 r. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zawiesił postępowanie (I Ns 690/04). Postanowieniem z dnia 29 grudnia 2010 r. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim umorzył postępowanie na podstawie art. 182 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. W dniu 22 marca 2000 r. S. S. (1) wniósł o zasiedzenie własności części nieruchomości stanowiącej jako całość działkę zabudowaną szeregowym domem mieszkalnym oraz zabudowaniami gospodarczymi, oznaczoną numerem geodezyjnym (...), o obszarze 1000 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiot zasiedzenia, według wnioskodawcy, stanowią części szeregowego budynku mieszkalnego oraz szeregowego budynku gospodarczego, a także części działki przylegającej bezpośrednio do „dobudówki” i granic nieruchomości, zaznaczone nazwiskiem wnioskodawcy na planie sporządzonym przez Wójta Gminy, złożonym do sprawy I Ns 121/99, zawisłej przed Sądem Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim. W piśmie z dnia 23 sierpnia 2000 r. (k. 15 akt I Ns 227/00) podał, że wniosek o zasiedzenie powinien objąć również boksy oznaczone na wspomnianym planie numerami 3 i 4 - oznaczone nazwiskami (...) i (...). Postanowieniem z dnia 25 listopada 2003 r. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim oddalił wniosek o zasiedzenie (I Ns 227/00). W uzasadnieniu wskazał, że wspólne podwórze traktowali jako swoją własność, mimo, iż udział wnioskodawcy, a uprzednio ojca wnioskodawcy, w nieruchomości wspólnej wynosi 3/10. Zabraniali pozostałym współwłaścicielom na swobodne przejście po ich stronie podwórza. Skłoniło to rodzinę F., która miała gospodarkę po przeciwległej stronie działki nr (...), do wybicia sobie wejścia z domu bezpośrednio na ulicę. Ich wejście na podwórko zostało zamurowane. Innym współwłaścicielom nadal wytaczali miejsce przechodu i przejazdu przez nieruchomość. W sposób nie wynikający z udziału we współwłasności, lecz w sposób dla nich dogodny, parkowali na podwórzu swoje maszyny rolnicze. Podobnie traktowali przez siebie "obórki" oraz wzniesione dobudówki. Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2004 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił apelację od ww. postanowienia (II Ca 162/04). W uzasadnieniu wskazał, że uznaje za prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za własne. Podniósł jednak, że Sąd Rejonowy pominął okoliczność, że sporna nieruchomość jest objęta współwłasnością, a wnioskodawca jest jednym ze współwłaścicieli. Sąd Okręgowy powołując się na art. 206 k.c. wskazał, że uprawnienie właściciela jest uprawnieniem do posiadania całej rzeczy i korzystania z niej w takim zakresie jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W ocenie Sądu Okręgowego, od początku istniał podział spornej nieruchomości do używania przez poszczególnych współwłaścicieli.

Na początku podział ten był dokonany pomiędzy rodzinami Dynowskich i S., a później pomiędzy kolejnymi rolnikami. Skutkiem podziału nieruchomości do korzystania jest to, że każdy ze współwłaścicieli pozostaje nadal samoistnym posiadaczem całości rzeczy oraz posiadaczem zależnym prawa użytkowania wieczystego oznaczonej części fizycznej. O zasiedzeniu może być mowa, gdy nastąpiła jawna dla otoczenia zmiana kwalifikacji posiadania albo w wyniku dalszej umowy stron zmieniającej tytuł posiadania, np. gdy współwłaściciele postanowią dokonać nieformalnego zniesienia współwłasności. W ocenie Sądu Okręgowego, nie były prawidłowe ustalenia Sądu Rejonowego co do samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę. Ponadto Sąd Okręgowy w sprawie o sygn. II Ca 162/04 podniósł, że nie jest prawdą, iż wnioskodawca i poprzednicy prawni byli przez otoczenie traktowani jak właściciele. Podniósł, że wydzielenie działki do korzystania nie musi odpowiadać wielkości udziałów. Podniósł, że z okoliczności sprawy wynika, że nie może mieć zastosowanie domniemanie posiadania samoistnego z art. 339 k.c. Ocenił, że S. S. (1) władał nieruchomością w zakresie podziału rzeczy do korzystania, co jest posiadaniem zależnym, które nie może doprowadzić do zasiedzenia. W dniu 3 września 2012 r. biegły sądowy W. S. sporządził opinię z zakresu geodezji i kartografii, w której wskazał, że granica pomiędzy nieruchomością gruntową stanowiącą działkę nr (...), a nieruchomością gruntową stanowiącą działkę gruntu nr (...) przebiega po przedłużeniu zachodniej ściany budynku gospodarczego na działce nr (...), od punktu oznaczonego nr (...) na szkicu projektowanego przebiegu granicy między działką nr (...) w K., stanowiącym załącznik nr 2 do opinii, przez punkty 1282, 1281 i 1280, którymi są narożniki budynków gospodarczych na działce nr (...), do punktu nr (...), którym jest punkt przecięcia prostej wyznaczonej przez ścianę budynku gospodarczego z granicą drogi, działki nr (...), wyznaczoną przez pd -wsch. narożnik budynku mieszkalnego na działce nr (...) i południowe ściany budynków gospodarczych na działce nr (...) położonych na przedłużeniu szopy drewnianej należącej do wnioskodawcy. W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał wniosek o rozgraniczenie za zasługujący co do zasady na uwzględnienie. Powołując art. 153 k.c. zważył, że w postępowaniu sądowym rozgraniczenie następuje na podstawie jednego z kryteriów przewidzianych w art. 153 k.c., tj. stanu prawnego, ostatniego spokojnego stanu posiadania oraz wszelkich okoliczności. W pierwszej kolejności sąd winien ustalić granice w oparciu o aktualny stan prawny. Przy czym przez stan prawny, według którego ustala się granice, należy rozumieć także stan wynikający z zasiedzenia. Zaznaczył, iż z opinii biegłego sądowego wynika, że granica pomiędzy nieruchomością gruntową stanowiącą działkę nr (...) a nieruchomością gruntową stanowiącą działkę gruntu nr (...) przebiega po przedłużeniu zachodniej ściany budynku gospodarczego na działce nr (...), od punktu oznaczonego nr (...) na szkicu projektowanego przebiegu granicy między działką nr (...) w K., stanowiącym załącznik nr 2 do opinii, przez punkty 1282, 1281 i 1280, którymi są narożniki budynków gospodarczych na działce nr (...), do punktu nr (...), którym jest punkt przecięcia prostej wyznaczonej przez ścianę budynku gospodarczego z granicą drogi, działki nr (...), wyznaczoną przez pd -wsch. narożnik budynku mieszkalnego na działce nr (...) i południowe ściany budynków gospodarczych na działce nr (...) położonych na przedłużeniu szopy drewnianej należącej do wnioskodawcy. Analizując dane źródłowe i wyniki pomiarów biegły wskazał, że punkt graniczny oznaczony nr 891 leży dokładnie na przedłużeniu tej ściany, a dalej linia przedłużenia ściany przebiega przez stary betonowy słupek ogrodzeniowy. Potwierdza to w ocenie biegłego, że punkt graniczny nr 891 z operatu podstawowego ustalony został na przedłużeniu budynku gospodarczego, a miary na szkicu określającym jego położenie są poprawne. Przedłużenie ściany budynku gospodarczego w kierunku południowym do granicy z drogą - działką nr (...) przecina drewnianą szopę użytkowaną przez wnioskodawcę i dochodzi do punktu oznaczonego na szkicu numerem (...). Punkt ten położony jest dokładnie o 10 m bliżej w kierunku działki nr (...), niż punkt graniczny oznaczony numerem 967. Biegły zastrzegł, że właśnie ta 10-m różnica położenia świadczy o tym, że granica wg stanu prawnego między działką (...) ustalona została po przedłużeniu ściany budynku gospodarczego, ponieważ w toku pomiarów wykonawczych w latach 60-tych prowadzonych przy pomocy taśmy mierniczej często spotykane były pomyłki stanowiące wielokrotność długości taśmy, która jest równa 20 a więc 10 i 20 metrów. W ocenie biegłego, wariant wskazany przez wnioskodawcę, jest dużo mniej prawdopodobny albowiem zakładałby, że punkt nr 961 na granicy z działką (...) został pomierzony błędnie oraz, że różnica miar między punktem nr (...) i 967 na granicy z działką nr (...) powinna być równa ok. 11 m, co jest dużo mniej prawdopodobne, biorąc pod uwagę, że pomiar długości boków osnowy pomiarowej w operacie podstawowym wykonano poprawnie. Zarówno wnioskodawca jak i uczestniczka B. K. nie przedstawili żadnych konkretnych zarzutów co do opinii biegłego, mogących podważyć jej przydatność do postępowania. W szczególności, Sąd wskazał, że B. K. była obecna przy oględzinach biegłego, podobnie jak S. S. (1) i mogli w toku oględzin wskazywać na pewne widoczne znaki na nieruchomości, które w ich ocenie są istotne dla rozstrzygnięcia

w sprawie. Z protokołu oględzin nie wynika, aby podejmowali w tym zakresie inicjatywę. Biegły wskazał, skąd -w jego ocenie- wynika nieprawidłowy przebieg granicy oraz dlaczego stanowisko S. S. (1) nie jest uzasadnione. Sąd zgodził się z biegłym, że zeznania świadków oraz stron nie dały podstawy do ścisłego ustalenia miejsca położenia pierwotnego muru, który została rozebrany przez W. K.. Nie ma pewności, czy był to fragment ogrodzenia, czy nieruchomości, a jeżeli nieruchomości, to na której działce wskazana nieruchomość się znajdowała. Stanowisko wnioskodawcy i uczestniczki, którzy kwestionowali ww. opinię sprowadza się do podniesienia zarzutu zasiedzenia części nieruchomości, który przy jego uwzględnieniu prowadziłby do modyfikacji przebiegu granicy. Rozważając kwestię zarzutu zasiedzenia Sąd pierwszej instancji powołując art. 172 k.c. wskazał, że przedmiotem rozgraniczenia w tej sprawie były działki nr (...), które stanowiły przedmiot wcześniejszego postępowania administracyjnego. Z tego powodu, zarzut zasiedzenia działki nr (...), nie miał wpływu na treść rozstrzygnięcia w sprawie. Z kolei odnosząc się do zarzutu zasiedzenia części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wskazał, że wnioskodawca nie wykazał, iż posiadał część fizyczną nieruchomości jak posiadacz samoistny. Nie wykazał, że jego poprzednicy prawni posiadali wydzieloną fizycznie część nieruchomości jak posiadacze samoistni. Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Co do zasady więc współwłaściciel może korzystać z rzeczy wspólnej, może ją posiadać, nawet w części przekraczającej jego udziały, byleby było to posiadanie w takim zakresie w jakim daje się ono pogodzić ze współposiadaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Z zeznań uczestników, świadków i wnioskodawcy wynikało, że nie wszyscy ze współwłaścicieli działki nr (...) prowadzili gospodarstwo rolne, na tej nieruchomości. Niektórzy bowiem nie prowadzili gospodarstwa, inni zaś prowadzili to gospodarstwo poza nieruchomością. Wiązało się to z faktem, że z działki nr (...) w większej mierze korzystała rodzina S., jako prowadząca gospodarstwo rolne. S. S. (1) na nieruchomości przechowuje maszyny rolnicze, podczas gdy pozostali uczestnicy nie posiadają takich maszyn, gdyż nie prowadzą gospodarstwa rolnego. Nadto układ działki nr (...) jest taki, że uzasadnia w sposób faktyczny podział tej nieruchomości do korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli, albowiem w budynku mieszkalnym wyodrębnione są 4 lokale (piąty lokal nie jest aktualnie zamieszkały) a naprzeciw tych lokali znajduje się budynek gospodarczy. Przestrzeń dzieląca budynek mieszkalny z budynkami gospodarczymi w dużej części aktualnie przeznaczona jest na drogę, po której swobodnie może przejechać samochód, czy maszyna rolnicza. Aktualnie droga ta położona jest przy budynku mieszkalnym, podczas gdy pierwotnie droga biegnąca wzdłuż budynków mieszkalnych przebiegała przez środek nieruchomości, do lat 70-tych. Zarówno wnioskodawca jak i uczestnicy byli zgodni co do tego, że każdy z nich korzysta i korzystał z drogi, która zajmuje znaczną część nieruchomości (ok. 1/2). Uczestnicy i wnioskodawca zeznali również, że z drogi korzystali poprzednicy współwłaścicieli nieruchomości. Taki układ nieruchomości prowadził do dokonania per facta concludentia podziału quoad usum ww. nieruchomości do użytkowania. Wnioskodawca zajmuje część nieruchomości i budynków gospodarczych znajdującą się naprzeciwko zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego. Pozostali współwłaściciele zajmują odpowiednio część nieruchomości naprzeciwko swoich lokali mieszkalnych. Dodatkowo B. K. (posiadacz zależny na mocy umowy najmu z Gminą D.), zajmuje część nieruchomości obok lokalu zajmowanego przez Gminę D. jako ogródek. W ocenie Sądu pierwszej instancji taki sposób korzystania z nieruchomości ukształtował się niejako "w naturalny sposób". Przy czym S. S. (1) rzeczywiście korzysta z większej części nieruchomości. Powyższe wynika z faktu, że rodzina S. zajmuje wskazaną nieruchomość od 1946 r., prowadzi gospodarstwo rolne i nie ma innej nieruchomości, na której może np. przechowywać sprzęt rolniczy, tak jak czynili to inni współwłaściciele działki nr (...). Sąd przeprowadził dowód z oględzin nieruchomości i stwierdził, że wyłączone korzystanie z części nieruchomości przez rodzinę S. byłoby biorąc pod uwagę układ tej nieruchomości niewykonalne. Nieruchomość jest niewielka. Z obydwu stron nieruchomości prowadzą do niej wjazdy. Nieruchomość nie ma bramy wjazdowej ani wyjazdowej i nie ma również podziału na wjazd i wyjazd z nieruchomości. Zarazem droga zajmuje znaczną część nieruchomości. Z powyższych względów Sąd doszedł do przekonania, że S. S. (1) nie wykazał, by posiadał jakikolwiek fragment nieruchomości jako posiadacz samoistny. Okoliczności sprawy wskazują również na to, że nie można w tym zakresie stosować domniemania posiadania samoistnego z kodeksu cywilnego. Również fakt zabudowy części nieruchomości wynikał z dokonanego przez współwłaścicieli podziału nieruchomości do korzystania, który z kolei prowadzi do wniosku, że S. S. (1) jest posiadaczem zależnym. Sąd pierwszej instancji wskazał, iż pogląd ten jest zbieżny ze stanowiskiem Sądu Okręgowego w Szczecinie w sprawie I Ns 227/00, który w tym zakresie nie podzielił stanowiska Sądu Rejonowego zawartego w uzasadnieniu orzeczenia Sądu pierwszej instancji. Jak podkreślił Sąd Rejonowy,

wnioskodawca nie zmanifestował na zewnątrz wobec współwłaścicieli woli posiadania rzeczy dla siebie, poprzez np. ogrodzenie części nieruchomości. Nieruchomość nie tylko, że nigdy nie była ogrodzona, to jeszcze, jak przyznał sam wnioskodawca, zarówno teraz jak i poprzednio każdy ze współwłaścicieli miał do niej swobodny dostęp. Przy tym oczywistym jest, że podział do korzystania nakłada na współwłaścicieli pewne wzajemne ograniczenia, które nie mogą prowadzić do wniosku, że poszczególni współwłaściciele posiadają samoistnie wyodrębnione do korzystania części nieruchomości. W ocenie Sądu nie można również nieruchomości zajmowanej przez wnioskodawcę i uczestników - współwłaścicieli działki nr (...), z punktu widzenia współposiadania, ograniczać jedynie do geodezyjnie wyodrębnionej działki nr (...). S. S. (1), K. K. (1), Gmina D. i S. G. współposiadają całą nieruchomość, w tym część działki nr (...). Z faktu, iż w tym zakresie z działki tej korzysta wyłącznie S. S. (1), nie wynika jego posiadanie samoistne tej działki. Część działki zajmowana przez wnioskodawcę nie jest w żadnym razie wyodrębniona z części działki nr (...). S. G. w dzieciństwie bywała na tej części działki. W ocenie Sądu, tę część działki należy traktować analogicznie do działki nr (...). Przynajmniej zgromadzony materiał dowodowy nie prowadzi do wniosku, iż S. S. (1) z punktu widzenia posiadania tej części działki zachowywał się w inny sposób, aniżeli w stosunku do działki nr (...). Sąd zwrócił uwagę, iż zarzut zasiedzenia może być skutecznie podniesiony w postępowaniu o rozgraniczenie tylko wówczas, gdy dotyczy przygranicznych pasów gruntu. Czynność wnioskodawcy podnoszącego zarzut przedawnienia może być oceniana w kategorii czynności zachowawczej, która jednak wobec sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli na rozprawie, nie była skuteczna. Dalej Sąd Rejonowy zaznaczył, że gdyby nawet przyjąć, że zarzut zasiedzenia nieruchomości w części dotyczącej działki nr (...) obejmuje posiadanie samoistne wnioskodawcy, również w tym zakresie zarzut nie byłby skuteczny, albowiem wymagałby odrębnego wniosku. Takie zasiedzenie nie dotyczyłoby bowiem przygranicznych pasów gruntu. Ewentualne postanowienie o rozgraniczeniu w takiej sytuacji nie objęłoby nieruchomości (na gruncie przedmiotowej sprawy) części działki nr (...), która jednocześnie nie byłaby prawnie wyodrębniona. Taki zarzut wymagałby odrębnego wniosku. Zdaniem Sądu, co do zasady istnieje prawna możliwość przyjęcia podniesionego przez wnioskodawcę zarzutu zasiedzenia części działki nr (...), również w tym postępowaniu, co prowadziłoby do powiększenia działki nr (...), ale tak rozumiany zarzut -wobec sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli- nie był skuteczny.

Mając na względzie, że S. S. (1) nie wykazał samoistności posiadania nieruchomości w zakresie podniesionego zarzutu zasiedzenia oraz podniesionego sprzeciwu przez pozostałych współwłaścicieli, zarzut zasiedzenia Sąd pierwszej instancji uznał za nieskuteczny. W tej sytuacji, Sąd dokonał rozgraniczenia zgodnie ze stanem prawnym ustalonym przez biegłego.

Sąd Rejonowy powołując regulację prawną dokonał również analizy wpływu czasu potrzebnego do zasiedzenia nieruchomości i zaznaczył, że dla przyjęcia oznaczonego okresu posiadania przez S. S. (1) należy przyjąć jego złą wiarę. Układ tej nieruchomości, jej powierzchnia i ilość współwłaścicieli uzasadnia przekonanie, że S. S. (1) wiedział, że prawo w zakresie w którym - jak twierdzi - posiadał samoistnie nieruchomość, mu nie przysługuje. W tej sprawie, zdaniem Sądu pierwszej instancji, termin zasiedzenia nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) mógł rozpocząć swój bieg w dniu 27 maja 1990 r. Przy przyjęciu złej wiary upłynąłby w dniu 27 maja 2005 r. Jak jednak wskazano wyżej, rodzina S. S. (1) nie posiadała działki nr (...) jako posiadacze samoistni. Dodatkowo, w ocenie Sądu nastąpiła przerwa biegu zasiedzenia wywołana wnioskiem K. K. (1) z dnia 12 stycznia 1999 r. K. K. (1) złożył do Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim wniosek o wydzielenie do użytkowania, co stanowi czynność, o której mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c. Przy czym przerwa biegu zasiedzenia miała skutek wobec wszystkich współwłaścicieli. Przyjęcie innego poglądu doprowadziłoby do stwierdzenia, że S. S. (1) mógłby nabyć udziały tych współwłaścicieli, którzy się nie sprzeciwili, a kodeks cywilny nie zna instytucji nabycia przez zasiedzenie udziałów współwłaścicieli. Można nabyć jedynie wydzieloną fizycznie część nieruchomości, w drodze zasiedzenia biegnącego przeciwko współwłaścicielom. Jeżeli chodzi o część działki nr (...), to zgromadzony materiał dowodowy nie pozwolił, w ocenie Sądu na ustalenie dokładnej daty początkowej objęcia tej części nieruchomości w posiadanie, a więc niemożliwym stało się wskazanie daty końcowej tego okresu. Wnioskodawca zeznał, że mur został rozebrany 30 lat temu. W ocenie Sądu, od dnia rozebrania muru należałoby liczyć termin zasiedzenia tej części działki. Skoro W. K. rozebrał mur to uważał się za uprawnionego do tej czynności. Z zeznań wnioskodawcy nie wynika, aby sprzeciwił się tej czynności. Dopiero z chwilą postawienia ogrodzenia drewnianego należałoby liczyć termin zasiedzenia. Data postawienia ogrodzenia

drewnianego nie została przez podnoszących zarzut zasiedzenia wykazana (art. 6 k.c.). Nawet jednak, gdyby przyjąć wpływ terminu zasiedzenia, to i tak miałyby to znaczenie jedynie przy założeniu, że rodzina S. posiadała samoistnie tę część nieruchomości. W ocenie Sądu, do tej części również należy przyjąć współposiadanie w zakresie podziału quoad usum. Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów, które nie były kwestionowane w toku postępowania, a także zeznań świadków i stron. W ocenie Sądu pierwszej instancji, z treści zeznań S. S. (1) nie można wywnioskować, że rodzina S. posiadała nieruchomość, o zasiedzenie której wniosła jak posiadacz samoistny, co zostało ustalone w stanie faktycznym. Świadkowie i strony nie podali zarazem konkretnych dat dokonywanych na nieruchomości zmian, takich jak zburzenie muru, miejsce położenia muru, postawienie płotu. Wskazane przez nich różnice wynikają w ocenie Sądu z faktu, iż zdarzenia te miały miejsce kilkadziesiąt lat temu. W ocenie Sądu powyższe prowadzi do wniosku, że wszystkie te zeznania są wiarygodne, choć uniemożliwiają precyzyjne ustalenie stanu faktycznego, co rodzi konsekwencje w zakresie art. 6 k.c.

Wobec tego, że podniesiony zarzut zasiedzenia nie został wykazany, Sąd pierwszej instancji dokonał rozgraniczenia zgodnie z pkt 1 postanowienia.

O kosztach sądowych i postępowania orzeczono w pkt 2 i 3 na podstawie 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 j.t.).

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawca domagając się jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie zmianę pkt 1 poprzez ustalenie, że granica pomiędzy działką (...) a 184/1 powinna przebiegać zgodnie z stanem posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę oraz zmianę pkt 2 poprzez obciążenie wnioskodawcy i uczestników kosztami postępowania, w tym kosztami sporządzenia opinii biegłego w równych częściach. Nadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem drugiej instancji według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił naruszenie:

a) art. 172 k.c. wobec jego niezastosowania, pomimo tego, że w rozpoznawanej sprawie zachodziły przesłanki do uwzględnienia zarzutu zasiedzenia części działki (...), części działki (...) i części działki (...);

b) art. 172 k.c. wobec jego błędnej wykładni, co znalazło wyraz w stanowisku Sądu, że dla uwzględnienia zarzutu zasiedzenia części działki (...) nie jest wystarczające samoistne posiadanie nieruchomości i wpływ wymaganego czasu, ale dodatkowo potrzebna jest zgoda współwłaścicieli działki sąsiedniej na zasiedzenie nieruchomości, której nie posiadają;

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, wyrażającej się w ocenie, że:

-wnioskodawcę i współwłaścicieli działki (...) łączyła umowa w przedmiocie podziału nieruchomości do korzystania;

-wnioskodawca zajął i posiadał część działki (...) w imieniu współwłaścicieli działki (...) i w ten sposób dokonał czynności zachowawczej;

-dla wykazania, iż wnioskodawca jest posiadaczem samoistnym nieruchomości, powinien nieruchomość zagrodzić i nie pozwalać innym osobom przechodzić przez część nieruchomości używaną jako droga;

-wykorzystywanie części działki (...) wyłącznie przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych przez kilkadziesiąt lat na potrzeby prowadzonego przez nich gospodarstwa rolnego, jest niewystarczające dla ustalenia, że wnioskodawca zmanifestował w ten sposób wobec innych osób wolę posiadania tej części działki wyłącznie dla siebie;

d) art. 520 § 2 i 3 k.p.c. wobec jego zastosowania i art. 520 §1 k.p.c. wobec jego niezastosowania, co zostało wyrażone w tym, że wnioskodawca został zobowiązany do poniesienia wszystkich kosztów sporządzenia dowodu z opinii biegłego, którego przeprowadzenie było konieczne dla dokonania rozgraniczenia nieruchomości, a opinia została sporządzona w interesie wszystkich uczestników postępowania.

W uzasadnieniu apelacji wnioskodawca podniósł, iż zgodnie z treścią uzasadnienia postanowienia Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 listopada 2003 r., w sprawie o sygn. akt I Ns 227/00, wnioskodawca był posiadaczem samoistnym części działki (...), której dotyczył wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości. Ponadto, wbrew ustaleniom Sądu pierwszej instancji, wnioskodawca nie zajmował części działki (...) w imieniu swoim i pozostałych współwłaścicieli działki (...). Ta część działki pozostawała poza zainteresowaniem uczestników, co znalazło też wyraz w stanowisku procesowym uczestników, którzy nie wnosili o to, by zasiedzieć zajmowaną przez wnioskodawcę część działki nr (...). To wnioskodawca był posiadaczem samoistnym tej części działki i trwało to przez okres wymagany do zasiedzenia. Zajmowanie części działki sąsiedniej przez wnioskodawcę nie było czynnością zachowawczą wykonywaną w imieniu pozostałych współwłaścicieli działki (...). Wnioskodawca samodzielnie posiadał tę część działki, nie konsultował tego z nikim i nie zamierzał czynić tego w imieniu innych osób. Tym samym, zdaniem apelującego, niezasadne jest nieuwzględnienie podniesionego zarzutu zasiedzenia tej części działki (...), którą zajmował wnioskodawca i dokonanie rozgraniczenia w ten sposób, że granica pomiędzy działką (...), a działką (...) przebiega według wskazanych przez biegłego punktów granicznych, a nie zgodnie ze stanem posiadania nieruchomości.

Skarżący podniósł, iż z treści uzasadnienia postanowienia wydanego w sprawie o sygn. akt I Ns 227/00 wynika, że wniosek o stwierdzenie zasiedzenia został oddalony z uwagi na niespełnienie przesłanki upływu wymaganego czasu posiadania. Postanowienie zostało wydane w dniu 25 listopada 2003 r., a w ocenie Sądu termin zasiedzenia części powyższej nieruchomości upłynąłby w dniu 27 maja 2005 r. Taki sam czas posiadania nieruchomości, wymagany dla stwierdzenia zasiedzenia, dotyczy części działki (...), którą zajął wnioskodawca. W żadnym postępowaniu nikt nie wystąpił przeciwko wnioskodawcy z żądaniem, by wydał on tę część nieruchomości. Bieg terminu zasiedzenia tej części nieruchomości nie uległ przerwaniu.

Zarzucił, że wbrew twierdzeniom Sądu, wnioskodawca i pozostali współwłaściciele działki (...) nigdy nie zawarli umowy w przedmiocie podziału nieruchomości do korzystania. Taka umowa nie została zawarta zarówno w formie pisemnej, czy też ustnej i w jakikolwiek inny sposób. Wyłącznie wnioskodawca wykorzystywał zajmowaną część nieruchomości na potrzeby prowadzonego przez siebie gospodarstwa rolnego. Składał tam swoje rzeczy, w tym maszyny. Robił to bez uzgodnień z pozostałymi współwłaścicielami. Manifestował w ten sposób na zewnątrz wolę posiadania tej części nieruchomości dla siebie. Bez znaczenia jest przy tym w ocenie apelującego, że wnioskodawca nie ogrodził tej części nieruchomości, która była wykorzystywana przez niego jako droga. Byłoby to zachowanie nieracjonalne i utrudniające korzystanie z nieruchomości przez samego wnioskodawcę. Bez znaczenia jest też to, że pozwalał korzystać innym osobom z tej części nieruchomości, która była używana jako droga, ale którą to drogę uważał za znajdującą się na jego części nieruchomości. Pozwolenie innym na przechodzenie bez pytania przez swoją nieruchomość - przez jej część stanowiącą drogę - jest zdaniem apelującego - czymś innym niż zezwolenie na korzystanie z domu. W ocenie wnioskodawcy nieuprawnione jest stanowisko, że umożliwienie innym przechodzenie przez nieruchomość wyklucza samoistny charakter posiadania nieruchomości. Zaznaczył, że w toku postępowania o rozgraniczenie biegły geodeta stwierdził, że część działki znajdująca się w posiadaniu wnioskodawcy stanowi w rzeczywistości część działki nr (...). Bezsporne jest jednak, że część ta jest ogrodzona i znajduje się w posiadaniu wnioskodawcy. W związku z tym, iż biegły w opinii wytyczył granicę pomiędzy działkami (...) w taki sposób, iż część posiadanych przez wnioskodawcę nieruchomości znalazłaby się na działce sąsiedniej, wnioskodawca podniósł zarzut zasiedzenia nieruchomości, ze wskazaniem na załączonej do pisma mapie, jakiej części działek dotyczy zarzut zasiedzenia. Z uwagi na to, że taki sposób określenia nieruchomości był wysoce nieprecyzyjny, wnioskodawca złożył wniosek o przeprowadzenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii w celu opisanie i wydzielenia części nieruchomości stanowiących działki (...), które znajdują się w posiadaniu wnioskodawcy i których dotyczy zarzut zasiedzenia nieruchomości. Sąd początkowo ten dowód dopuścił, ale ostatecznie wobec uzyskania przekonania, że nie zachodzą przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości, wniosek dowodowy oddalił.

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

Apelacja wnioskodawcy nie zasługiwała na uwzględnienie.



Zdaniem Sądu Okręgowego, ustalenia i ocena stanu faktycznego zawarta w orzeczeniu Sądu pierwszej instancji, obejmująca dokonaną przez ten Sąd wykładnię zastosowanych przepisów prawa okazała się właściwa i nie budzi zastrzeżeń. Sąd Odwoławczy podziela w zasadniczej części stanowisko Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne, czyniąc je jednocześnie integralną częścią poniższych rozważań.

Nade wszystko należy wskazać, iż nie zyskał aprobaty podniesiony przez apelującego zarzut, jakoby Sąd pierwszej instancji z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. w sposób dowolny ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy.

Jak stanowi powołany wyżej przepis art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Co istotne, skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia przez sąd swobodnej oceny dowodów może mieć miejsce wyłącznie wówczas, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych. Jak trafnie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. (I ACa 180/08, LEX nr 468598), jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia w/w przepisu nie wystarcza samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. Skarżący powinien wskazać jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając. Zwalczanie swobodnej oceny dowodów nie może polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na własnej ocenie, lecz konieczne jest posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznym wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy (tak SA w Warszawie, wyrok z dnia 10 lipca 2008 r., VI ACa 306/08).

Uwzględniając powyższe, Sąd Okręgowy uznał, iż dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w żadnym razie nie nosi znamion dowolności. Sąd ten dokonał bowiem wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, poddał go szczegółowej analizie, a przyjęte przez siebie stanowisko szeroko uzasadnił. Brak jest podstaw do twierdzenia, iżby wnioski przezeń zawarte były nielogiczne czy sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Odmienne ocena strony apelującej przeprowadzonych w sprawie dowodów, nie może podważyć uprawnień sądu do dokonania oceny tego materiału według swego przekonania, przy zachowaniu reguł wynikających z art. 233 § 1 k.p.c. Z powyższych względów oceniono, iż wywiedziona przez wnioskodawcę apelacja ma w tym zakresie charakter li tylko polemiczny z prawidłowym stanowiskiem Sądu Rejonowego, wobec czego twierdzenia apelującego nie mogły skutecznie podważyć zapadłego w niniejszej sprawie rozstrzygnięcia, zwłaszcza w sposób przezeń postulowany.

Odnosząc się do podniesionych przez apelującego zarzutów naruszenia prawa materialnego wskazania wymaga, iż przedmiotem niniejszej sprawy było dokonanie rozgraniczenia pomiędzy stanowiącą przedmiot współwłasności wnioskodawcy S. S. (1) oraz uczestników postępowania K. K. (1), Gminy D. i S. G. nieruchomością gruntową w postaci działki numer (...) (KW nr (...)), a stanowiącą własność uczestniczki postępowania W. K. działką nr (...) (KW nr (...)), położonych w miejscowości K., w gminie D..

Podstawę prawną tak sformułowanego żądania stanowił art. 153 k.c., w myśl którego, jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między zainteresowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną. W świetle treści cytowanego wyżej przepisu konieczność dokonania rozgraniczenia pomiędzy sąsiadującymi gruntami powstaje wówczas, gdy istnieje spór co do przebiegu granicy tych gruntów, zaś przez rozgraniczenie następuje określenie przebiegu linii granicznej na gruncie i jak mają

być rozmieszczone punkty graniczne umożliwiające wytyczenie tej linii. W postępowaniu sądowym rozgraniczenie następuje na podstawie jednego z kryteriów przewidzianych w art. 153 k.c., tj.: stanu prawnego, ostatniego spokojnego stanu posiadania oraz wszelkich okoliczności. Co ważne, zastosowanie tych kryteriów winno następować w przedstawionej wyżej kolejności, a następne kryterium sąd bierze pod uwagę dopiero wówczas, gdy poprzednie nie dało dostatecznych podstaw do rozgraniczenia. Wymaga zaznaczenia, że sąd obowiązany jest dokonać rozgraniczenia w pierwszej kolejności według stanu prawnego, jeżeli tylko materiał zebrany w sprawie pozwole na ustalenie tego stanu, w szczególności pozwole na ustalenie, do jakiego miejsca sięga prawo własności przysługujące właścicielom gruntów sąsiadujących stosownie do ich tytułów własności (postanowienie SN z dnia 13 czerwca 2002 r., V CKN 1620/00, LEX nr 56046). Przy czym nie można tracić z pola widzenia tego, iż nawet stwierdzenie, że stan prawny jest wątpliwy z jakichkolwiek względów, nie uzasadnia odstąpienia od dokonania rozgraniczenia według kryterium stanu prawnego (por. postanowienie SN z dnia 11 grudnia 2013 r., IV CSK 180/13, LEX nr 1415507).

Sąd Okręgowy zważył, iż w rozpatrywanej sprawie bez wątpienia istniał między uczestnikami postępowania, będącymi właścicielami sąsiadujących ze sobą nieruchomości, spór co do przebiegu granicy między działkami nr (...), w obrębie K., gmina D.. Istnienie wskazanego wyżej sporu aktualizowało wystąpienie przesłanki do dokonania rozgraniczenia nieruchomości według zasad wynikających z przepisów kodeksu cywilnego. Jak jednocześnie wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, stosując podstawowe kryterium ujęte we wspomnianym wyżej przepisie art. 153 k.c., Sąd pierwszej instancji dokonał rozgraniczenia sąsiadujących ze sobą nieruchomości według stanu prawnego, posilkując się wnioskami zawartymi w sporządzonej na potrzeby tego postępowania opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii W. S.. Jak trafnie zauważył biegły w swojej opinii, ze szkicu polowego nr 57 wynika, że granica pomiędzy działkami obliczona z danych szkicu przecina przedwojenny budynek gospodarczy. Zdaniem biegłego, które Sąd Odwoławczy w pełni aprobuje i przyjmuje za własne, powyższe jednoznacznie dowodzi błędu wpisanej na szkicu miary do tej granicy. Wykluczyć bowiem należy, by granica działek (...) miała przechodzić przez budynek przecinając go po skosie, w sytuacji, gdy jest to budynek przedwojenny, a w związku z tym wysoce wątpliwym jest, by mając ten fakt na uwadze dokonano następnie wyznaczenia granic działek w taki sposób, jak to wynika ze szkicu polowego nr 57.

Dokonując odtworzenia granicy według jej rzeczywistego przebiegu, po przedłużeniu zachodniej ściany budynku gospodarczego w kierunku północnym do granicy z drogą (działka nr (...)), biegły stwierdził, że punkt graniczny oznaczony na szkicu nr 891 leży dokładnie na przedłużeniu tej ściany, a dalej linia przedłużenia ściany przechodzi przez stary betonowy słupek ogrodzeniowy. Potwierdza to zdaniem biegłego, które należałoby w tym zakresie podzielić, że punkt graniczny nr 891 z operatu podstawowego ustalony został na przedłużeniu ściany budynku gospodarczego, a miary na szkicu określające jego położenie są poprawne (k.14). Znamiennym przy tym w przekonania Sądu Odwoławczego jest, iż granica między działkami nr 183 i nr 184/1 w tym fragmencie nie budziła większych sporów pomiędzy uczestnikami postępowania. Odnosząc się zaś do najbardziej spornego fragmentu granicy biegły wskazał, iż przedłużenie ściany budynku gospodarczego w kierunku południowym do granicy z drogą (działka nr (...)), przecina drewnianą szopę i dochodzi do punktu oznaczonego nr (...). Jak zaznaczył w swej opinii biegły, „punkt ten położony jest dokładnie o 10 m bliżej w kierunku działki nr (...), niż punkt graniczny oznaczony numerem 967. Uważam, że właśnie ta dziesięciometrowa różnica położenia tego punktu potwierdza, że granica według stanu prawnego między działką nr (...) ustalona została po przedłużeniu ściany budynku gospodarczego, ponieważ przy pomiarach wykonywanych w latach 60-tych przy pomocy taśmy mierniczej często spotykane były pomyłki stanowiące wielokrotność długości taśmy, która jest równa 20 m, a więc 10 i 20 metrowe” (k.140-141). Jednocześnie biegły podkreślił, że gdyby przyjąć przebieg granicy postulowany przez wnioskodawcę, należałoby założyć, że „punkt nr 961 na granicy z działką nr (...) został pomierzony błędnie, oraz że różnica miar między punktem nr (...) i 967 na granicy z działką nr (...) powinna być równa ok. 11 m, co jest dużo mniej prawdopodobne, biorąc pod uwagę że pomiar długości boków osnowy pomiarowej w operacie podstawowym wykonany został poprawnie” (k.141).

Powyższe wnioski biegłego, które zdaniem Sądu Okręgowego należało ocenić jako logiczne, spójne i wyczerpująco uargumentowane, prowadzić musiały do ustalenia, że granica między działką nr (...) a działką nr (...) – co należy stanowczo podkreślić - według stanu prawnego, biegnie po przedłużeniu zachodniej ściany budynku gospodarczego na działce nr (...), od punktu oznaczonego na szkicu stanowiącym załącznik nr 2 nr (...), przez punkty nr

(...), (...) i 1280, którymi są narożniki budynków gospodarczych na działce nr (...), do punktu nr (...), którym jest punkt przecięcia prostej wyznaczonej przez ścianę budynku gospodarczego z granicą drogi, działki nr (...), wyznaczoną przez południowo - wschodni narożnik budynku mieszkalnego na działce nr (...) i południowe ściany budynków gospodarczych na działce nr (...) położonych na przedłużeniu szopy drewnianej należącej do wnioskodawcy. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, iż wnioskodawca w toku tego postępowania (przed sądami obu instancji) nie podniósł żadnych takich zarzutów, które mogłyby skutecznie prowadzić do podważenia trafności wniosków zawartych w opinii biegłego, a tym samym by uzasadnionym było przyjęcie przebiegu granicy między działkami –przy uwzględnieniu podstawowego kryterium stanu prawnego nieruchomości - w sposób postulowany przez wnioskodawcę. Podzielając zatem w tej materii stanowisko Sądu pierwszej instancji, Sąd Okręgowy uznał za prawidłowe i zasługujące na aprobatę rozgraniczenie nieruchomości według stanu prawnego, przebieg której to granicy obrazuje szkic podstawowy stanowiący załącznik do opinii biegłego W. S. widniejący na karcie 145 akt rozpoznawanej sprawy.

Jak już wyżej wielokrotnie podkreślono, w świetle dyspozycji przepisu art. 153 k.c., pierwszym kryterium, według którego sąd dokonuje rozgraniczenia nieruchomości, jest kryterium stanu prawnego. Nie można przy tym tracić z pola widzenia tego, iż szereg zdarzeń o charakterze faktycznym może sprawić, że stan władania gruntami różni się od tytułu prawnego do tego władania. W tym kontekście wskazania wymaga, iż jak przyjmuje się jednolicie w orzecznictwie, pojęcie „stan prawny” o którym mowa w komentowanym przepisie obejmuje również ustalenie spornej granicy między nieruchomościami z uwzględnieniem skutków prawnych wynikających z zasiedzenia części nieruchomości podlegającej rozgraniczeniu, jeżeli była w samoistnym posiadaniu przez okres przewidziany w art. 172 § 1 k.c. przez właściciela nieruchomości do niej przylegającej. Długotrwałe faktyczne władanie przygranicznym pasem gruntu, mające cechy posiadania samoistnego, prowadzi bowiem do zasiedzenia, a tym samym do zmiany stanu prawnego granicy. Wówczas to miarodajne przy rozgraniczeniu są nie granice wynikające z map i dokumentów, które nie odzwierciedlają nowego stanu prawnego, lecz granice nieruchomości powstałe w wyniku zasiedzenia (por. postanowienia SN: z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 521/10, LEX nr 1084685; z dnia 5 grudnia 2003 r., IV CK 255/02, LEX nr 602078; z dnia 14 marca 2002 r. IV CKN 809/00 LEX nr 55120; nadto orzeczenie SN z dnia 26 kwietnia 1967 r., III CR 424/66, OSNCP 1967, nr 14, poz. 206). Dokonując oceny zarzutu zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu w kontekście ustalenia granicy nieruchomości, należy mieć jedynie na uwadze, iż warunkiem możliwości rozważania kwestii zasiedzenia przygranicznych pasów ziemi w ramach kryterium stanu prawnego granic gruntów jest uprzednie ustalenie przebiegu linii granicznej według dokumentów zaświadczających o zasięgu prawa własności sąsiadujących ze sobą właścicieli (vide postanowienie SN z dnia 20 września 2000 r., I CKN 296/00, LEX nr 51331).

W związku z tym, iż ustalono przebieg granicy podług stanu prawnego nieruchomości wynikającego z dokumentów zaświadczających o zasięgu prawa własności sąsiadujących ze sobą właścicieli, Sąd meriti mógł w dalszej części rozważyć kwestię zasiedzenia przygranicznych pasów ziemi w ramach kryterium stanu prawnego nieruchomości, a który zarzut wnioskodawca podniósł w piśmie procesowym z dnia 30 sierpnia 2013 r. Jak bowiem wynika z lektury akt rozpoznawanej sprawy, w piśmie tym wnioskodawca podniósł zarzut zasiedzenia wskazując, iż dotyczy on części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) oraz części działki nr (...), a zakres podniesionego przezeń zarzutu zobrazował na załączonej do tego pisma mapy sytuacyjnej (k.267). Z kolei w piśmie procesowym z dnia 8 listopada 2013 r. pełnomocnik wnioskodawcy sprecyzował, iż zarzut zasiedzenia dotyczy nie tylko części działki nr (...), ale także części działki (...) i części działki (...), które zgodnie z opinią biegłego są ogrodzone i znajdują się w posiadaniu wnioskodawcy (k.313).

Odnosząc się do tak sformułowanego żądania wnioskodawcy Sąd Okręgowy nade wszystko wskazuje, co zresztą podkreślił w swych rozważaniach także Sąd pierwszej instancji, iż przedmiotem tego postępowania było dokonanie rozgraniczenia działek nr (...). W związku z tym, w ramach tego postępowania mogą być rozważane zarzuty zasiedzenia jedynie dotyczące pasów ziemi mieszczących się w granicach wskazanych wyżej działek. Tym samym nie było możliwe rozważanie w ramach tego postępowania zarzutu zasiedzenia części działki o numerze (...), albowiem pozostawało to poza kognicją sądu orzekającego w niniejszej sprawie. Dalej, odnosząc się do zarzutu zasiedzenia działki nr (...), Sąd Odwoławczy wskazuje, iż jak wynika z pism procesowych wnioskodawcy, podniesiony przez apelującego zarzut

zasiedzenia dotyczy części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obejmującej m.in. budynki gospodarcze i pas ziemi istniejący między zabudowaniami gospodarczymi a budynkiem mieszkalnym posadowionym na działce nr (...). Tymczasem, z uwagi na przedmiot tego postępowania, jakim jest dokonanie rozgraniczenia nieruchomości, badaniu przez sąd w ramach tego zarzutu podlegać mógł jedynie zarzut zasiedzenia odnoszący się do tej części nieruchomości, która wedle wnioskodawcy miała zostać przezeń zasiedziana, a która jednocześnie stanowiła przygraniczny pas gruntu. Innymi słowy, zarzut zasiedzenia mógł być w tym postępowaniu rozważany w stosunku do działki nr (...) jedynie w zakresie, w jakim dotyczył przygranicznego pasa ziemi przyległego do działki nr (...). Powyższe rozważania należy odnieść także do działki nr (...), tj. przedmiotem badania w ramach zarzutu zasiedzenia mógł być jedynie przygraniczny pas gruntu tej działki przylegający do nieruchomości stanowiącej działkę nr (...).

W kontekście powyższego oraz podniesionego przez wnioskodawcę zarzutu zasiedzenia wskazania wymaga, iż w myśl art. 172 § 1 k.c. 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). Przy czym, po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.). Z treści cytowanego wyżej przepisu wywieść można, że stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest uzależnione od kumulatywnego wystąpienia trzech ujętych w tym przepisie przesłanek, a mianowicie: 1) samoistność posiadania nieruchomości, 2) nieprzerwany charakter posiadania, 3) wpływ określonego okresu czasu uzależnionego od tego, czy posiadacz wszedł w posiadanie nieruchomości w dobrej (20 lat) czy złej wierze (30 lat).

Dostrzec przy tym należało, iż zasiedzieć nieruchomość może wyłącznie posiadacz samoistny, a za takowego w myśl art. 336 k.c. można uznawać jedynie tego, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Ten zaś, kto włada faktycznie rzeczą jako np. dzierżawca, jest posiadaczem zależnym, zaś takie posiadanie nie może prowadzić do zasiedzenia prawa własności. Stan posiadania współtworzą fizyczny element władania rzeczą (corpus) oraz intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus). Przez element „władania rzeczą” należy rozumieć dostrzegalny fakt fizycznego władztwa na rzeczą, zatrzymania rzeczy, jej używania czy korzystania. Z kolei elementem posiadania, jest psychiczny czynnik zamiaru władania rzeczą dla siebie. Czynnik woli stanowi kryterium, które pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego (por. postanowienie SN z dnia 18 października 2013r., III CSK 12/13, LEX nr 1413547). Co warte podkreślenia, ocena charakteru posiadania wiąże się z okolicznościami faktycznymi danej sprawy, z nich bowiem wynika czy posiadacz wykonywał czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa i czy jego dyspozycje swą treścią odpowiadały dyspozycjom właściciela (np.: uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48, uzasadnienie uchwały Pełnego Składu Izby Cywilnej z 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43). Przy tej ocenie należy badać przede wszystkim zmanifestowane na zewnątrz wobec otoczenia przejawy władania rzeczą, w tym by posiadacz był przez otoczenie postrzegany jako właściciel.

W świetle powyższego oraz w związku ze sformułowaniem przez apelującego zarzutem zasiedzenia, obowiązkiem sądu orzekającego w tej sprawie było dokonanie odpowiednich dla sformułowanego zarzutu ustaleń faktycznych, mających znaczenie dla oceny, czy przygraniczny pas gruntu istniejący na działkach nr (...) był w samoistnym posiadaniu poprzedników prawnych wnioskodawcy, a następnie samego wnioskodawcy, a także dokonanie oceny tych ustaleń na podstawie art. 172 § 2 k.c. Ustalenia te oraz ich ocena prawna powinny być przy tym dokonywane przez pryzmat art. 6 k.c. w myśl którego, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Cytowany wyżej przepis wyrażający regułę rozkładu ciężaru dowodu pozostaje przy tym w ścisłym związku z problematyką procesową dowodów. Stosownie bowiem do dyspozycji art. 232 k.p.c., strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W orzecznictwie wskazuje się, iż „instytucja ciężaru dowodu w znaczeniu materialnym służy do kwalifikacji prawnej negatywnego wyniku postępowania dowodowego. Przepis regulujący rozkład ciężaru dowodu określa, jaki wpływ na wynik procesu ma nieudowodnienie pewnych faktów, inaczej mówiąc kto poniesie wynikające z przepisów prawa materialnego negatywne konsekwencje ich nieudowodnienia” (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 czerwca 2013 r., I ACa 390/13). Ciężar dowodu wiąże się z obowiązkiem twierdzenia i obowiązkiem dowodzenia tych wszystkich

okoliczności, które mogą być, stosownie do przepisu art. 227 k.p.c. „przedmiotem dowodu, w szczególności tych, które są w sprawie sporne. Co prawda, reguła ciężaru dowodu nie może być pojmowana w ten sposób, że ciąży on zawsze na powodzie, gdyż w zależności od rozstrzyganych w procesie kwestii, ciężar dowodu co do pewnych faktów będzie spoczywał na powodzie, co do innych z kolei - na pozwanym (por. orzeczenie SN z dnia 3 października 1969 r., II PR 313/69). To jednak należy mieć na względzie, iż ciężar dowodu spoczywa na tym, kto twierdzi, a nie na tym, kto zaprzecza określonym faktom (ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat). Co jest o tyle zrozumiałe, iż nie sposób obciążać określonej strony ciężarem dowodzenia wystąpienia okoliczności negatywnych (vide: wyrok SN z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 449/09).

W świetle powyższego, nie powinno budzić najmniejszych wątpliwości, iż w zaistniałej sytuacji procesowej, z uwagi na wynikającą z art. 6 k.c. regułą rozkładu ciężaru dowodu, to na wnioskodawcy w toku niniejszego postępowania, spoczywał ciężar dowodowy wykazania zasadności podniesionego przezeń zarzutu zasiedzenia. W związku z tym, spoczywał na nim ciężar wykazania za pomocą obiektywnych i wiarygodnych dowodów, że jako posiadacz samoistny władał on nieprzerwanie od co najmniej 30 lat - brak zdaniem Sądu w realiach sprawy podstaw do przyjęcia okresu krótszego przewidzianego dla posiadacza w dobrej wierze – sporne fragmenty pasa przygranicznego sąsiadujących ze sobą nieruchomości. Czego jednak, w przekonaniu Sądu drugiej instancji, wnioskodawca w żaden sposób nie uczynił, albowiem nie wykazał on, by władał on spornymi częściami nieruchomości jak posiadacz samoistny.

Odnosząc się do kwestii zasiedzenia pasa przygranicznego znajdującego się na działce nr (...), Sąd Okręgowy miał przede wszystkim na uwadze fakt, iż pomiędzy współwłaścicielami tej działki toczyło się w przeszłości przed Sądem Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim postępowanie pod sygn. akt I Ns 227/00, której przedmiotem było żądanie S. S. (1) stwierdzenia zasiedzenia części działki nr (...), w tym także w zakresie terenów przygranicznego pasa gruntu. Okoliczność ta jest o tyle istotna, iż w myśl art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Cytowany wyżej przepis określa wiązanie sądu prawomocnym wyrokiem wydanym w innym postępowaniu, jeżeli rozstrzygnięta nim kwestia prawna ma prejudycjalne znaczenie w rozpoznawanej sprawie. Moc wiążąca orzeczenia wydanego w innej sprawie odnosi się do jego sentencji, nie zaś ustaleń faktycznych i poglądów prawnych wyrażonych w uzasadnieniu. To jednak motywy rozstrzygnięcia mogą mieć znaczenie dla określenia zakresu mocy wiążącej (por. wyrok SN z dnia 20 stycznia 2015 r., V CSK 210/14, LEX nr 1653776; wyrok SN z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06, LEX nr 274151; wyrok SN z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 284/07, LEX nr 380931). Mocą wiążącą objęte jest to, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia. Moc wiążącą uzyskuje bowiem rozstrzygnięcie o żądaniu w powiązaniu z jego podstawą faktyczną i w kolejnym postępowaniu sąd ma obowiązek przyjąć, że istotna z punktu widzenia zasadności żądania kwestia kształtowała się tak, jak to zostało ustalone w prawomocnym wyroku. Konsekwencją jest niedopuszczalność ponownej oceny prawnej co do okoliczności objętych prawomocnym rozstrzygnięciem (vide wyrok SN z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 6/14, LEX nr 1604655).

Uwzględniając powyższe zważyć należało, iż postanowieniem z dnia 25 listopada 2003 r. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim oddalił wniosek S. S. (1) o zasiedzenie. Jak jednocześnie wskazuje lektura akt sprawy o sygn. I Ns 227/00, w wyniku rozpoznania apelacji wnioskodawcy od powyższego orzeczenia, Sąd Okręgowy w Szczecinie wydał w dniu 23 kwietnia 2004 r. postanowienie, którym oddalił wywiedzioną przez S. S. (1) apelację w całości. Jak wynika z uzasadnienia postanowienia wydanego w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia, takie rozstrzygnięcie Sądu drugiej instancji podyktowane było przyjęciem, że S. S. (1) jest posiadaczem zależnym nieruchomości. Tymczasem jedynie posiadanie samoistne może prowadzić do zasiedzenia nieruchomości, wobec czego jego apelację oddalono. Skoro zasadniczym motywem leżącym u podstaw oddalenia apelacji S. S. (1), a w konsekwencji oddalenia jego wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, było ustalenie niespełnienia przez niego warunku samoistności posiadania oznaczonej części działki nr (...), to należało stwierdzić, iż powyższym ustaleniem dokonanym w prawomocnie zakończonej sprawie I Ns 227/00 sąd orzekający w niniejszej sprawie był poza wszelką wątpliwością związany. Będąc zatem związanym w ramach powagi rzeczy osądzonej ustaleniem, że wnioskodawca nie był posiadaczem samoistnym spornej części działki nr (...), Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż jego zarzut zasiedzenia w tym zakresie nie mógł zostać

uwzględniony. W wyniku samodzielnej oceny Sąd Okręgowy uznał, iż sposób władania przez wnioskodawcę oraz jego poprzedników pasem przygranicznym nie nosi wymaganych cech samodzielności, wyłączności, a stan woli władania jak właściciel nie został przez wnioskodawcę zmanifestowany. Jak już bowiem wyżej wskazano, jedynie posiadacz samoistny może zasiedzieć nieruchomość, a skoro wnioskodawca takim przymiotem w odniesieniu do działki nr (...) się nie legitymował, to należało zgodzić się z Sądem pierwszej instancji, iż nie wykazał on niezbędnej przesłanki ujętej w art. 172 k.c. warunkującej stwierdzenie zasiedzenia.

Wymaga w tym miejscu jednoznacznego zaakcentowania, iż powyższe związanie w ramach powagi rzeczy osądzonej odnosiło się w niniejszej sprawie li tylko i wyłącznie do działki nr (...), gdyż jedynie ta nieruchomość była przedmiotem uprzednio toczącej się i prawomocnie zakończonej sprawy o zasiedzenie. W związku z tym, oceny wykazania przez wnioskodawcę samoistności posiadania przygranicznego pasa gruntu istniejącego na działce nr (...), będącej własnością W. K. która nie była uczestnikiem postępowania toczącego się w sprawie o sygn. I Ns 227/00, należało dokonać w toku tego postępowania, przez pryzmat dowodów przedstawionych przez wnioskodawcę i okoliczności rozpatrywanej sprawy. W tym zakresie zaś Sąd Odwoławczy w pełni podzielił zapatrywanie Sądu pierwszej instancji, iż wnioskodawca przesłanki samoistności posiadania spornej części działki nr (...) w toku tego postępowania nie wykazał.

W świetle ujawnionych w toku tego postępowania okoliczności faktycznych sprawy nie powinien budzić najmniejszych wątpliwości fakt, iż pomiędzy działkami nr (...) na spornym fragmencie granicy nieruchomości umiejscowione jest ogrodzenie, zabudowania. Niewątpliwym przy tym jest, iż owo ogrodzenie jest posadowione w takim miejscu, iż część działki nr (...) jest w sposób faktyczny niejako „włączona” do działki nr (...) i w związku z tym niemożliwym jest korzystanie z tej części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) przez jej właścicielkę, tj. uczestniczkę postępowania W. K.. Z uwagi na powyższe, w zasadzie za wykazany należałoby uznać fakt posiadania przez apelującego spornego fragmentu działki nr (...). Istotnym jednak jest, iż wnioskodawca w toku tego postępowania winien był wykazać, że posiadanie to ma charakter samoistny, gdyż jak już wielokrotnie podkreślono, jedynie posiadanie o takim charakterze może prowadzić do zasiedzenia nieruchomości. W realiach rozpoznawanej sprawy, w kontekście oceny wystąpienia przesłanki samoistności posiadania, kluczowe znaczenie miał fakt, iż wnioskodawca nie jest jedynym właścicielem działki nr (...), lecz jej współwłaścicielem wraz z K. K. (1), Gminą D., S. G.. Okoliczność ta jest o tyle istotna, iż stosownie do dyspozycji art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W świetle brzmienia powołanego wyżej przepisu, co do zasady zatem współwłaściciel może korzystać z rzeczy wspólnej i ją posiadać, nawet w części przekraczającego jego udziały, byleby było to posiadanie w takim zakresie w jakim daje się ono pogodzić ze współposiadaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Wykonywanie władztwa faktycznego nad rzeczą przez kilka osób w taki sposób jak czynią to współwłaściciele w częściach ułamkowych oznacza z jednej strony władanie rzeczą na wzór współwłaścicieli (corpus), z drugiej strony wykonywanie takiego władztwa z wolą posiadania pod tytułem współwłasności (animus). Ten, kto rzeczą włada (osobiście lub za pośrednictwem innej osoby) jak współwłaściciel, jest jej współposiadaczem w części ułamkowej. Zasadniczym sposobem tego współposiadania (pro indiviso) jest władanie całą rzeczą wspólną, ale jak wynika z unormowania zawartego w art. 206 k.c. - w zakresie, który nie wyłącza takiego władania wspólną rzeczą przez pozostałych współwłaścicieli (vide postanowienie SN z dnia 4 lipca 2014 r., II CSK 622/13, LEX nr 1504555). Nie można przy tym mówić o samoistności posiadania, mogącego prowadzić do zasiedzenia części nieruchomości, w sytuacji, gdy między współwłaścicielami doszło do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości (tzw. podział quoad usum), nawet jeśli ten podział nastąpiłby w sposób dorozumiany. Nie budziły w tym zakresie zastrzeżeń Sądu Odwoławczego rozważania Sądu Rejonowego odnośnie tego, iż między współwłaścicielami działki nr (...) do takiego ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości doszło. Do wniosku takiego prowadzi w szczególności fakt, iż współwłaściciele w sposób dorozumiany, poprzez zajęcie do wyłącznego korzystania z określonych części nieruchomości (w tym budynków gospodarczych i budynku mieszkalnego) ustalili między sobą, który ze współwłaścicieli może samodzielnie korzystać i z jakiej części nieruchomości. Wnioskodawcę uznać zatem należało za współposiadacza całej działki nr (...) i zarazem posiadacza zależnego w zakresie, w jakim gospodarował on częściami nieruchomości przypadłymi mu w ramach podziału nieruchomości do korzystania.

Powyższych rozważań nie sposób przy tym nie odnieść w kontekście przesłanki posiadania działki nr (...), która na skutek posadowienia wspomnianego wyżej płotu stała się faktycznie częścią działki nr (...). Skoro wnioskodawca był współposiadaczem działki nr (...), a w jej granice została włączona także częściowo działka nr (...), to tym samym należało uznać, że wnioskodawca także w zakresie spornego fragmentu działki nr (...) był jej współposiadaczem. Jak trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji, z faktu tego, iż z przedmiotowej działki w tym zakresie korzysta wyłącznie wnioskodawca, nie można wyprowadzić jednoznacznego wniosku, że jego posiadanie tej działki miało charakter samoistny. Skoro bowiem w zakresie działki nr (...) był on jej współposiadaczem, to co do zasady także w zakresie spornego fragmentu działki nr (...) będącej jej faktyczną częścią, był on jej współposiadaczem wraz z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości. Co prawda, w prawie polskim nie obowiązuje zasada, że nikt nie może zmienić sobie samowolnie rodzaju lub tytułu posiadania, w związku z czym posiadacz zależny może zmienić swoje posiadanie zależne w samoistne. Tym niemniej jednak należy mieć na uwadze, że skuteczność takiego przekształcenia z punktu widzenia zasiedzenia wymaga, aby posiadacz uczynił to jawnie tzn. zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia. W każdym razie zmiana, która nie została uzewnętrzniona i ograniczyła się tylko do samej świadomości posiadacza jest prawnie bezskuteczna (por. postanowienie SN z dnia 7 marca 2013 r., II CSK 462/12, LEX nr 1314393; orzeczenie SN z 12 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSP i KA 11/77, poz. 207). Tymczasem nie uszło uwadze Sądu Odwoławczego, iż część działki nr (...) zajmowana przez wnioskodawcę nie została w żaden sposób wyodrębniona z części działki nr (...) i w stosunku do pozostałych współwłaścicieli nie zmanifestował on, że oto jego wolą będzie posiadanie tej części działki w sposób samoistny. Taka okoliczność nie wynika w każdym razie z zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, w szczególności zdaniem Sądu drugiej instancji, nic nie wskazuje na to, by np. wnioskodawca kiedykolwiek odgrodził ten teren od pozostałej części działki nr (...) poprzez posadowienie płotu i by w ten sposób zmanifestował wolę zmiany charakteru swego posiadania.

Mając na uwadze, iż to na wnioskodawcy spoczywał ciężar wykazania wystąpienia podstawowej przesłanki zasiedzenia jaką jest samoistne posiadanie nieruchomości, to właśnie on winien ponieść negatywne konsekwencje procesowe niewykazania powyższej okoliczności. W tej sytuacji, Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, iż podniesiony przez wnioskodawcę zarzut zasiedzenia okazał się niezasadny, wobec czego nie powinno budzić zastrzeżeń rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji w zakresie, w jakim Sąd ten, opierając się na wnioskach zawartych w opinii biegłego sądowego, dokonał rozgraniczenia przedmiotowych nieruchomości według stanu prawnego wynikającego z dostępnych map i dokumentów.

Brak było przy tym, zdaniem Sądu drugiej instancji podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia w zakresie, w jakim dotyczyło ono rozstrzygnięcia o nieuiszczonych kosztach sądowych. Co prawda, w myśl podstawowej reguły orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego, ujętej w art. 520 § 1 k.p.c., każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Tym niemniej jednak ustawodawca w art. 520 § 2 k.p.c. zastrzegł, że jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników. Jednocześnie w § 3 powyższego artykułu wskazał, że jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie. Z okoliczności sprawy niezbieżnie wynika, że zarówno właścicielka działki nr (...) jak i większość współwłaścicieli działki nr (...) – poza wnioskodawcą – akceptowali sposób wytyczenia granicy działek ustalony na etapie administracyjnego postępowania o rozgraniczenie nieruchomości. Skoro to wyłącznie postawa procesowa wnioskodawcy skutkowałą wszczęciem sądowego postępowania rozgraniczeniowego, a ostatecznie ustalona granica pokrywała się w istocie z tą ustaloną na etapie postępowania administracyjnego, to jako słuszne należało uznać obciążenie wnioskodawcy kosztami sporządzonej na potrzeby tego postępowania opinii biegłego sądowego i kosztami oględzin.

Tak argumentując, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.

SSO Violetta Osińska SSO Sławomir Krajewski SSO Dorota Gamrat –Kubeczak