

Sygn. I C 363/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2016 r.,

SĄD OKRĘGOWY W ŁOMŻY w WYDZIALE I CYWILNYM

w składzie:

PRZEWODNICZĄCA: ANNA KACPRZYK,

PROTOKOLANTKA: ALICJA GŁADYSIAK,

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2016 r. w Łomży,

sprawy z powództwa R. Z.

przeciwko I. M. i I. P.

o wykup gruntu i zapłatę,

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powoda R. Z. na rzecz pozwanych I. M. i I. P. kwotę 1.000 (jednego tysiąca) złotych tytułem poniesionych wydatków oraz kwotę 3.600 (trzech tysięcy sześciuset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. I C 363/15

UZASADNIENIE

Powód R. Z. w pozwie skierowanym przeciwko I. M. i I. P. zażądał zapłaty kwoty 124.920 zł z ustawowymi odsetkami od dnia następnego po doręczeniu odpisu pozwu tytułem ceny za wykupienie nieruchomości położonej przy ulicy (...) w C., dla której Sąd Rejonowy w Wysokiem Mazowieckiem prowadzi księgę wieczystą nr (...) o powierzchni 3.123 m² z jednoczesnym orzeczeniem, że nieruchomość przechodzi na współwłasność pozwanych z udziałami po 1/2 części. Ponadto wniósł o zasądzenie kwoty 4.800 zł tytułem bezumownego korzystania z zajętej części nieruchomości za okres od 30 marca 2005 r. do 30 marca 2015 r.

Na wypadek nieuwzględnienia roszczenia o wykup powód we wniosku ewentualnym domagał się ustanowienia służebności gruntowej na rzecz pozwanych, polegającej na znoszeniu przez niego skutków przekroczenia granicy podczas wznoszenia budynku i ogrodzenia na nieruchomości należącej do pozwanych, położonej przy ul. (...) w C., stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Wysokiem Mazowieckiem prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz zasądzenia solidarnie od pozwanych na jego rzecz kwoty 41.640 zł z ustawowymi odsetkami od dnia następnego po doręczeniu odpisu pozwu tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej na rzecz pozwanych.

W uzasadnieniu pozwu podał, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w C. przy ulicy (...) o powierzchni 3.123 m². Od strony południowo – wschodniej nieruchomość sąsiaduje z działką zabudowaną, oznaczoną nr (...), której współwłaścicielkami są pozwane. Północno – zachodnia elewacja dwóch budynków pozwanych oraz ogrodzenie znajduje się na działce powoda, zajmując pas jego gruntu o szerokości 0,8 m i długości około 50 m. Stosownie do decyzji administracyjnej z 4 lutego 1992 r. budynki posadowione na nieruchomości pozwanych oraz ogrodzenie miały znajdować się na granicy nieruchomości, a ściany budynków miały mieć charakter przeciwpożarowy i nie posiadać okien ani drzwi. W rzeczywistości budynki zostały wybudowane z przekroczeniem granicy o 80 cm

w głąb nieruchomości powoda. Poza tym wbrew decyzji o pozwoleniu na budowę, północno – zachodnia ściana budynku mieszkalnego nie ma charakteru przeciwpożarowego, co ma istotne skutki dla możliwości zabudowy nieruchomości powoda. Gdyby budynki pozwanych były wzniesione we właściwym miejscu, to powód mógłby posadzić budynek przylegający do budynku pozwanych i efektywnie wykorzystać całą szerokość swojej, relatywnie wąskiej działki. Obecnie nie jest to możliwe ze względu na brak wymaganej pozwoleniem ściany przeciwpożarowej. Ze względu na przekroczenie granicy i wybudowanie budynku niezgodnie z pozwoleniem powód stracił efektywnie pas nieruchomości o szerokości 8,8 m. Zważywszy, że nieruchomość w najszerszym miejscu, tam gdzie nastąpiło przekroczenie granicy ma zaledwie 27 m, jej efektywne zwężenie o prawie 9 m praktycznie uniemożliwia budowę domu jednorodzinnego i zmniejsza drastycznie wartość rynkową działki jako budowlanej. W rezultacie działka utraciła dla powoda znaczenie gospodarcze. Uzasadnia to zastosowanie art. 151 k.c. i żądanie wykupienia nieruchomości przez pozwane. Wartość nieruchomości powód określił jako 40 zł za 1m², mając na względzie przeciętne ceny podobnych nieruchomości.

Z ostrożności procesowej, gdyby sąd uznał za zbyt daleko idące żądanie odkupienia nieruchomości, powód wniósł o ustanowienie służebności na rzecz pozwanych za wynagrodzeniem, odpowiadającym uciążliwości znoszenia skutków przekroczenia granicy i utracie wartości nieruchomości wynikającej ze spadku atrakcyjności nieruchomości budowlanej.

Ponadto powód zażądał wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z 80 – centymetrowego pasa nieruchomości przez okres 10 lat przed wniesieniem pozwu. Pozwane korzystały z gruntu o powierzchni 40 m². Adekwatnym wynagrodzenie będzie kwota 1 zł za m² miesiąc, czyli 480 zł rocznie i 4.800 zł za ostatnie 10 lat.

Pozwane I. P. i I. M. powództwa nie uznały i wniosło o jego oddalenie (odpowieź na pozew k. 52 – 53). Przyznały, że podczas budowy domu przez M. P. nieznacznie została przekroczona linia ewidencyjna, jednak na skutek zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu dom został pobudowany po granicy, którą w czasie budowy wyznaczał wieloletni płot, akceptowany przez poprzednika prawnego powoda S. Z., który mieszkał na działce nr (...) i widział budowę. Otrzymał też decyzje o pozwoleniu na budowę na nieruchomości pozwanych budynku mieszkalnego i gospodarczego. Dotychczas nikt nie zgłaszał zastrzeżeń do zakresu samoistnego posiadania. Poza ty pozwane podniosły zarzut przedawnienia roszczenia z art. 231 §2 k.c., które ma charakter majątkowy i podlega 10 – letniemu przedawnieniu. Biorąc pod uwagę daty wydania pozwolenia na budowę, co miało miejsce w 1992 r. i przekazanie obiektów do użytkowania w 1995 r., roszczenie o wykup przedawniło się w 2005 r. Pozwane kwestionowały też wartość nieruchomości wskazywaną przez powoda, jako nieadekwatną do poziomu cen w C..

Po rozpoznaniu sprawy Sąd ustalił i zważył co następuje:

Powód R. Z. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej C. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) i (...). Z działką nr (...) graniczy działka nr (...) stanowiąca przedmiot współwłasności pozwanych.

Historycznie działka powoda jako fragment większego arealu była przedmiotem decyzji Naczelnika Miasta i Gminy w C. z 3 czerwca 1976 r., nr (...).(…), mocą której S. Z. s. H. stał się właścicielem m.in. działki nr (...), która po modernizacji otrzymała nr (...). Umową darowizny i sprzedaży z 20 kwietnia 1998 r. S. Z. darował bratu E. Z. (1) nieruchomość rolną o powierzchni 1, (...) składającą się z m.in. z działek nr (...). W założonej wówczas przez Sąd Rejonowy w Wysokiem Mazowieckiem księdze wieczystej Kw nr (...) jako właściciela ujawniono E. Z. (1). W dniu 16 grudnia 2013 r. E. Z. (2) sprzedał E. i M. małżonkom S. część wydzieloną z działki nr (...) i oznaczoną jako działka (...) o powierzchni 0,0142 ha, na poszerzenie ich działki nr (...).

Umową darowizny z 3 kwietnia 2014 r. E. Z. (1) darował synowi R. Z. własność niezabudowanych działek nr (...). Na podstawie wniosku zawartego w przedmiotowym akcie notarialnym powyższe działki zostały odłączone z księgi wieczystej (...) oraz założono dla nich nową księgę wieczystą nr (...), w której jako właściciel został ujawniony R. Z.. Na podstawie decyzji nr (...) z 8 września 2015 r. Starosty (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, działka nr.

(...) została podzielona. Powierzchnię 0,0004 ha, oznaczoną nr (...) oraz 0,0042 ha oznaczoną nr (...) przeznaczono na poszerzenie ulic (...), zaś powodowi pozostała działka nr (...) o powierzchni 0,2267 ha.

Działka nr (...) jak wynika z dokumentacji geodezyjnej co najmniej od 1946 r. pełniła funkcję siedliskową. Od strony ulicy (...) znajdował się tam budynek mieszkalny, obora, stodoła. Na nieruchomości tej zamieszkiwał w drewnianym domu S. Z., który zmarł w 1998 r. Część działki od strony ulicy (...) była przeznaczona pod uprawy.

Działka pozwanych również była przedmiotem decyzji Naczelnika Miasta i Gminy w C. z 23 stycznia 1980 r., nr (...) 451/C-45/79, mocą której S. i D. małżonkowie P. stali się właścicielami położonej w C. działki nr (...), która po modernizacji otrzymała nr (...). Działka ta była nieużytkiem, okresowo wykonywano na niej kopce do przechowywania ziemniaków. Umową darowizny z 31 stycznia 1991 r. S. i D. małżonkowie P. darowali synowi M. P. m.in. niezabudowaną działkę nr (...). Państwowe Biuro Notarialne w W. Mazowieckiem założyło wówczas księgę wieczystą Kw nr (...) i jako właściciela ujawniono w niej M. P..

Umową darowizny z 16 stycznia 2012 r. M. P. darował działkę nr (...) córkom I. P. i I. M.. Na podstawie wniosku zawartego w przedmiotowym akcie notarialnym Sąd Rejonowy w Wysokiem Mazowieckiem wpisał I. P. i I. M. w księdze wieczystej nr (...) jako współwłaścicielki z udziałami po 1/2 części.

(...) stron rozdzielał drewniany płot, który istniał już w latach 50 – tych XX wieku. Po śmierci S. Z. (matki S. Z. i E. Z. (1)) w 1975 r. płot nie był remontowany, niemniej znajdował się na granicy. O istnieniu płotu zeznawali świadkowie

Decyzją z 4 lutego 1992 r. udzielono ojcu powódek M. P. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego i gospodarczego według dokumentacji indywidualnej (wykonanej przez projektanta ds. budownictwa T. P.) oraz ogrodzenia stałego na działce nr (...). Zgodnie z pozwoleniem ściany budynków wznoszonych po granicy działek powinny być wykonane jako przeciwpożarowe. Decyzję tę otrzymał również S. Z., który nie zgłosił do niej zastrzeżeń.

Wyznaczenie miejsca posadowienia budynków nastąpiło przy udziale sąsiadów, w tym S. Z., po linii starego drewnianego płotu, rozsypującego się wówczas. Jak podał J. B. (majster budowlany), przy ustalaniu linii granicznej dla potrzeb posadowienia budynków nie było sporu.

Jak się okazało oba budynki (mieszkalny i gospodarczy), a także ogrodzenie przekracza linię ewidencyjną między działkami nr (...) na niekorzyść tej pierwszej na szerokości maksymalnie 80 cm. Jesienią 2010 r. powód prowadził rokowania z pozwaną I. P. oraz M. S. co do możliwości nabycia przez nie jego nieruchomości (działek nr (...)). Ze względu na żądaną cenę do transakcji nie doszło.

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie następujących dowodów: wyjaśnień i zeznań powoda (k. 60 odwrót – 61, 178 odwrót wraz z nagraniami), wyjaśnień i zeznań pozwanej I. P. (k.61 – 62 wraz z nagraniami, 102 odwrót – 103), wypisów z ksiąg wieczystych (k. 12 – 21), wniosku o wydanie pozwolenia na budowę i decyzji (k. 23, 24), planu realizacyjnego (k. 24 – 26), fotografii (k. 27, 173), korespondencji między stronami (k. 28 – 29), dokumentacji geodezyjnej (k. 55 – 56, 199 – 200, 208), wypisów z rejestru gruntów (k. 12, 13), protokołu oględzin sądowych (k. 100 – 103), opinii biegłego geodety (k. 132 – 142; 209 odwrót – 210 wraz z nagraniem), zeznań świadków: M. Z. (k. 81 odwrót – 82 wraz z nagraniem), E. Z. (1) (k. 82 – 83 wraz z nagraniem), J. B. (k. 83 wraz z nagraniem), H. D. (k. 83 wraz z nagraniem), M. P. (k.83 odwrót – 84 wraz z nagraniem), T. W. (k. 84 wraz z nagraniem), M. S. (k. 101 odwrót – 102), K. Ł. (k. 209 wraz z nagraniem).

Nie budzi wątpliwości, że według istniejącej ewidencji, budynki pozwanych na działce nr (...) przecinają linię ewidencyjną między tą działką a działką nr (...) stanowiącą obecnie własność powoda. Roszczenie powoda zostało sformułowane na podstawie art. 151 k.c., po stwierdzeniu że cała posiadana nieruchomość straciła dla niego znaczenie gospodarcze, gdyż po zajęciu przygranicznego pasa gruntu podczas budowy budynków na działce nr (...) przez poprzedników prawnych pozwanych, nie będzie możliwości jej zabudowy.

Zgodnie z art. 151 k.c. jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze. Jak się przyjmuje, uprawnienie do wykupienia zajętej części działki w razie przekroczenia granic sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia cechuje brak samodzielności prawnej, ponieważ może być dochodzone tylko przez właściciela i stanowić przedmiot obrotu prawnego tylko razem z własnością zabudowanej nieruchomości. Z tego względu uprawnienie to nie ulega przedawnieniu tak długo, jak długo istnieje stan powstały wskutek przekroczenia granicy nieruchomości wyjściowej (por. Jacek Gudowski, Jolanta Rudnicka, Grzegorz Rudnicki, Stanisław Rudnicki, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz do art. 151 Kodeksu cywilnego, teza 7; J.S. Piątowski (w:) System Prawa Cywilnego, t. 2, s. 144). Wobec powyższego podniesiony przez pozwane zarzut przedawnienia nie mógł być uznany za skuteczny. Rozważenia wymagał natomiast drugi z zarzutów, zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu i wiążącej się z nim granicy rozdzielającej obie nieruchomości.

W świetle art. 36 ustawy z 17 maja 1989 r. – prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 1629) sąd, przed którym toczy się sprawa o własność lub o wydanie nieruchomości albo jej części, jest właściwy również do przeprowadzenia rozgraniczenia, jeżeli ustalenie przebiegu granic jest potrzebne do rozstrzygnięcia rozpatrywanej sprawy. Nie ma wątpliwości, że przedmiotowa sprawa ma charakter sprawy o własność; to uprawnienie leży u podstaw roszczenia powoda oraz obrony podjętej przez pozwane. Dlatego istotną rzeczą w rozważanym stanie faktycznym było ustalenie granicy między nieruchomościami stron.

Przedmiotem postępowania w sprawie o rozgraniczenie są granice w terenie, tj. na gruncie, a nie na mapie. Mapa zaś jest tylko wtórnym wyrazem granic na gruncie. Ponadto w sprawie o rozgraniczenie chodzi nie o same granice na gruncie, lecz o to, do jakiej granicy na gruncie sięga prawo własności nieruchomości sąsiadujących (por. wyrok Sądu Najwyższego z 1 stycznia 1977 r., sygn. I CRN 272/77, publ. LEX nr 1669536).

Na wstępie zauważyć trzeba, że poprzednicy prawni stron – właściciele obu sąsiednich nieruchomości, jako wchodzących w skład gospodarstw rolnych, otrzymali tytuły własności na podstawie art. 1 ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. z 1971 r. nr 27, poz. 250 z późn. zm.). Oznacza to, że tytuły własności nabyli na mocy prawa co do nieruchomości znajdujących się w ich samoistnym posiadaniu w dniu wejścia w życie powyższej ustawy, a więc w dniu 4 listopada 1971 r. Konsekwencją takiego stanu rzeczy jest fakt, że linia określająca zakres własności na podstawie art. 1 powyższej ustawy, wyznaczyła stan prawny danej nieruchomości. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 1975 r., sygn. III CZP 92/74, publ. OSNC 1976 r. nr 3, poz. 4, LEX nr 1888). Uwłaszczeniu podlegały bowiem działki w takich granicach, w jakich znajdowały się w posiadaniu rolnika w dniu wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej (czyli 4 listopada 1971 r.). Techniczną podstawę wydania aktów własności ziemi stanowił plan ewidencji gruntów.

Sąd badając granicę działek może i powinien dokonywać samodzielnych ustaleń co do przebiegu linii granicznej, w tym i co do ustalenia stanu posiadania w dacie 4 listopada 1971 r., jako prowadzącego z mocy prawa do nabycia własności oraz ewentualnie, przy uwzględnieniu zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 11 maja 1995 r., sygn. III CZP 45/95, publ. OSNC 1995 r. nr 10, poz. 137, LEX nr 4234). Istotnym było więc stwierdzenie stanu posiadania istniejącego w dniu 4 listopada 2016 r. (dacie wejścia w życie powyższej ustawy), wyznaczającego zakresy własności obu nieruchomości oraz czy po tej dacie mogło dojść do zmian we władztwie, spowodowanym przesunięciem linii posiadania i skutkującym w następstwie zasiedzeniem przygranicznego pasa gruntu na podstawie art. 172 §1 i 2 k.c.

Jak wynika z opinii biegłego geodety, podstawą techniczną wydanych decyzji – aktów własności ziemi na podstawie ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych był operat ewidencji gruntów założony w 1966 r. w oparciu o pomiar i rejestr stanu własnościowego działek dla miasta C. wykonany w latach 1946 –

1949. Nie dokonywano wówczas trwałej stabilizacji istniejącego na gruncie stanu władania. Powyższa dokumentacja ewidencji gruntów została zmodernizowana w latach 1978 – 1983. W wypadku działek stron ograniczyła się do nadania nowej numeracji. Granica między działkami (...) po 1946 r. nie była przedmiotem jakiegokolwiek pomiaru geodezyjnego. W operacie ewidencji gruntów była opisana jako linia prosta wyznaczona punktami 5.09- (...) – (...). Zapis ten istnieje do chwili obecnej. Był podstawą decyzji Starosty (...) z 8 września 2015 r. dotyczącej inwestycji drogowej, skutkującej przeznaczeniem niewielkich pasów gruntu z działek stron na drogę i zmianą numeracji działek na (...) i (...).

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że granica między działkami stron nigdy nie była przedmiotem sporu. Działka nr (...) (wraz z działką nr (...)) stanowiła siedlisko, natomiast działka nr (...) była w przeszłości nieużytkiem, wykorzystywanym niekiedy do kopcowania ziemniaków. Poza tym mieszkańcy okolicznych nieruchomości przechodzili tamtędy. Linie graniczną między nieruchomościami wyznaczał płot drewniany wzniesiony przez poprzedników prawnych powoda. Właściciele działki nr (...) do czasu budowy domu nie byli zainteresowani ponoszeniem kosztów ogrodzenia.

O istnieniu ogrodzenia w przeszłości zeznawali M. Z. i E. Z. (1) (rodzice powoda), H. D. (właścicielka działki nr (...)), M. P. (ojciec pozwanych), K. Ł. (dalszej krewnej powoda). T. W. pamiętał, że w latach 60 – tych ogrodzenie istniało. Zdaniem M. S. (posiadaczki działki nr (...)) – w okresie samodzielnego władania gruntem przez S. Z. płotu już nie było.

Po uzyskaniu pozwolenia na budowę na mocy decyzji z 4 lutego 1992 r. ojciec powódek M. P. w pierwszej połowie lat 90 – tych XX wieku wznosił budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, a także ogrodzenie na granicy z działką nr (...).

Zgodnie z pozwoleniem na budowę i dokumentacją budowlaną ściany obu budynków, a także ogrodzenie winno być usytuowane na linii granicznej z działką nr (...). Do takiego usytuowania budynków i budowli nie zgłaszał zastrzeżeń ówczesny właściciel działki nr (...) S. Z.. Posadowienie budynków nie nastąpiło przy udziale geodety, a dokonał tego inwestor przy udziale majstra budowlanego i sąsiadów, przede wszystkim S. Z.. Podstawą był płot drewniany, wówczas już w złym stanie technicznym, niemniej widoczny na gruncie. Jak wynika z zeznań J. B. (majstra budowlanego) podczas tej czynności nie doszło do sporu. Położenie budynków zostało ustalone na linii granicznej w oparciu o stary rozsypujący się płot. O braku problemów przy granicznych mówiła też H. D.. Wprawdzie w okresie budowy przebywała za granicą, ale mąż jej był przy wytyczaniu granic i nic nie mówił o problemach.

Mając na względzie powyższe twierdzenia Sąd uznał, że zakresy posiadania w sąsiadujących działkach stron wyznaczało ogrodzenie w postaci płotu drewnianego, która to linia została zaakceptowana podczas budowy budynków przez M. P.. Sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda oraz zeznaniom E. Z. (1), M. Z. i K. Ł., że doszło do „wsunięcia” budynków pozwanych w grunt powodów w okresie ich wznoszenia. Twierdzenia świadków, że matka powódek J. P. powiedziała, iż S. Z. pozwolił na przekroczenie granicy, należało rozumieć jako dotyczące zgodnego ustalenia przebiegu granicy i wytyczenia posadowienia budynków na linii granicznej. Niewątpliwie S. Z. miał problemy związane z nadmiernym spożywaniem alkoholu, jednak nic nie wskazuje na to, aby nie dbał o zakres swojej własności. Dowodem tego było zawarcie nieformalnej umowy z M. S. w 1982 r., dotyczącego wąskiego pasa gruntu od strony działki nr (...). Wówczas S. Z. przesunął kamień graniczny w swoją stronę. Później transakcja ta została sformalizowana w akcie notarialnym, zawartym z E. Z. (1), dotyczącym działki nr (...).

Nie ma większego znaczenia dla ustalenia przebiegu spornej linii granicznej pozwolenie na budowę z 4 lutego 1992 r. oraz plan realizacyjny z 1991 r. jako składnik dokumentacji budowlanej, wykonanej przez projektanta budowlanego inż. T. P.. Dane z powyższego szkicu mają charakter wyłącznie poglądowy, gdyż projektant nie korzystał z dokumentacji geodezyjnej, a wykonał szkic własnoręczny, na którym naniósł istniejące budynki, w tym projektowane. Miary dotyczące budynków nie zostały odniesione do granic ewidencyjnych działek. Natomiast znalazła się tam informacja o tym, że ściana nowego budynku gospodarczego na działce nr (...) miała znajdować się w odległości 3 m od drewnianej stodoły S. Z.. Pozostałości po powyższej stodole (rozebranej w 1998 r.) w postaci fundamentu z kamieni znajdują się w odległości 3 m od ściany budynku. Powyższe okoliczności Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego geodety.

Biegły analizował także tzw. fotomapy oraz miał na względzie stan faktyczny stwierdzony podczas oględzin sądowych. Doszedł do przekonania, że pomiar z 1946 r., uwzględniony w operacie z 1966 r., nie odpowiadał stanowi faktycznemu istniejącemu w 1958 r. i później. Doszło do przesunięcia na planie w stosunku do stanu użytkowania. Stan posiadania z 1958 r. był identyczny z wynikającym z fotomap z 1973 r., 1978 r., pomiarów z planu z 1992 r. oraz stwierdzonym w 2015 r. dla potrzeb niniejszej sprawy.

Sąd uwzględnił powyższą opinię geodezyjną w całej rozciągłości, uznając ją za rzetelną i logiczną. Oddaleniu podlegały wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu telemetrii, gdyż biegły geodeta posiada kompetencje do analizy fotomap. Tym bardziej zbędne było przesłuchanie geodety, który wydał powodowi mapę dla celów projektowych z k. 22. Na planie tym zostały zaznaczone granice według operatu ewidencji gruntów oraz budynki. Dokument ten nie budzi wątpliwości i nie ma potrzeby dodatkowego uwiarygodnienia go. Przesłuchanie matki pozwanych J. P., przebywającej za granicą, prowadziłoby do zbędnego przedłużenia postępowania. Poza tym okoliczności na które miałyby zeznawać zostały ustalone na podstawie innych dowodów, w tym zeznaniach ojca pozwanych M. P..

Reasumując, Sąd uznał, że granica użytkowania między działkami stron, istniejąca w dniu 4 listopada 1971 r., stała się granicą prawną i w takim zakresie uprawnieni poprzednicy prawni stron uzyskali tytuły własności do swych nieruchomości. Po tej dacie stan użytkowania nie uległ zmianie. Nie można więc mówić o przekroczeniu linii granicznej podczas budowy budynków na działce pozwanych. Wprost przeciwnie zostały one posadowione na prawnej linii granicznej, a stan ten istnieje do chwili obecnej. Dodać należy, że przedmiotem sporu nigdy nie była granica między działką nr (...) (obecnie nr (...)) a działką nr (...) H. D.. Ogrodzenie między tymi działkami z siatki i słupków metalowych istnieje od 1962 r. i również przekracza linię ewidencyjną na niekorzyść działki nr (...). Płot ten znajduje się natomiast prawie dokładnie na przedłużeniu budynku gospodarczego pozwanych.

Ponieważ nie można mówić o przekroczeniu przez poprzedników pozwanych linii granicznej, ustalonej według stanu prawnego, to roszczenie z art. 151 k.c. nie mogło być skutecznie dochodzone.

Zauważyć też należy, że na nieruchomość pozwanego składają się dwie działki nr (...) przylegające ściśle do siebie. W tym zakresie należy rozważyć możliwość zabudowy nieruchomości. Szerokość jej wynosi łącznie 27,7 m (18,42 m plus 9,28 m). Jak wskazał biegły geodeta, dla wzniesienia typowego budynku mieszkalnego o wymiarach 10 m x 10 m niezbędną jest działka o szerokości 18 m. Poza tym sprzedając M. S. pas gruntu w postaci działki (...) właściciele działek (...) nieco pogorszyli możliwość zabudowy nieruchomości. Wobec powyższego trudno więc mówić, że nieruchomość straciła dla powoda znaczenie gospodarcze po ustaleniu aktualnego stanu prawnego spornej granicy.

Mając na względzie powyższe okoliczności Sąd powództwo oddalił. Wobec oddalenia powództwa nie było podstaw do zawarcia rozstrzygnięcia o ustaleniu granicy w sentencji wyroku (por. wyrok Sądu Najwyższego z 26 stycznia 1981 r. sygn. III CRN 315/80, publ. OSNC 1981 r. nr 10, poz. 196).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.