

Sygn. akt III Ca 961/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Jacek Małodobry<br>SSO Zofia Klisiewicz<br>SSO Tomasz Białka (sprawozdawca) |
| Protokolant:    | insp. Jadwiga Sarota  |

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2014r.

na rozprawie

sprawy z wniosku: J. G. i H. G.

przy uczestnictwie: B. G., Z. G., M. G., J. K., A. K. (1), W. K., M. S., M. Ł., I. G., E. P., B. K., R. R., J. J. i A. K. (2)

o rozgraniczenie

na skutek apelacji uczestnika Z. G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Limanowej

z dnia 24 września 2013 r., sygn. akt I Ns 252/13

***postanawia:***

***uchylić zaskarżone postanowienie w pkt 1 i 3 i w tym zakresie sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Limanowej do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.***

## UZASADNIENIE

***postanowienia Sądu Okręgowego w Nowym Sączu***

***z dnia 13 lutego 2014 roku***

***w sprawie o sygn. III Ca 961/13***

Sąd Rejonowy w Limanowej postanowieniem z dnia 24 września 2013 roku w punkcie 1 ustalił, że granica między działką ewidencyjną nr (...) położoną w S.obj. KW nr (...), a działką ewidencyjną

nr (...). KW nr (...) przebiega wg granicy ewidencyjnej zaznaczonej w opinii biegłego geodety Z. S. z dnia 4 lutego 2013 roku (zam. (...)) linią ciągłą koloru czarnego i punktami 1,2,3,4. W punkcie 2 Sąd ustalił granicę pomiędzy działką (...) i działką nr (...), a punkcie 3 zasądził od uczestników Z. G. na rzecz wnioskodawców kwotę 1500 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd ustalił, że wnioskodawcy J. G. i H. G. są współwłaścicielami dz. ewid. nr (...) i (...) położonych w S.. B. G., Z. G., W. K., M. Ł. i M. S. są współwłaścicielami dz. ewid. nr (...).

W przeszłości nieruchomości ta należała do ich rodziców.

Dz. ewid. nr (...) to wąski pas gruntu znajdujący się między budynkami położonymi na działkach (...). Na działce (...) wzniesiony jest budynek mieszkalny wnioskodawców. Działka ta stanowi ich siedlisko. Częściowo na tej działce, a częściowo na sąsiedniej (...) usytuowany jest blaszany garaż. Wzdłuż części granicy siedliska wnioskodawców posadzone są tuje. Działka nr (...) nie jest odgradzona w terenie od działki nr (...). Obie działki stanowią równy porośnięty trawą teren. Wnioskodawcy nabyli dz. ewid. nr (...) od J. P. (1) w 2002 r. Wcześniej działka ta była przedmiotem sporów sądowych i administracyjnych pomiędzy J. P. (1) i poprzednikiem prawnym Z. G..

Zdaniem Sądu Rejonowego stan prawny to stan wynikający z dokumentów stwierdzających własność, a więc przede wszystkim ksiąg wieczystych, innych dokumentów stwierdzających nabycie własności, a także mapy ewidencyjnej. Ta ostatnia bowiem wskazuje przebieg granic, które określają zasięg prawa własności

w terenie. W niniejszym postępowaniu podstawą ustalenia granicy między nieruchomościami stron była mapa ewidencyjna. Brak było jakichkolwiek podstaw do zastosowania innego niż stan prawny (wynikający z dokumentów własności i mapy ewidencyjnej) kryterium dokonania rozgraniczenia. Wnioskodawcy nabyli działkę (...) już jako działkę ewidencyjną w związku z czym nie można inaczej ustalić zasięgu ich prawa własności w terenie niż tylko na podstawie mapy ewidencyjnej. Żaden z zainteresowanych w trakcie postępowania nie zgłaszał twierdzeń co do tego, że przebieg granicy zmienił się na skutek wieloletniego używania przygranicznego pasa gruntu przez inną osobę niż właściciel (pomijając już konieczność wykazania prawdziwości takiego twierdzenia, gdyby zostało ono zgłoszone). Nie mogło też odnieść skutku, oczekiwanego przez część uczestników, twierdzenie, że dz. ewid. nr (...) nie powinna istnieć jako odrębna jednostka ewidencyjna. W tym zakresie Sąd jest związany domniemaniem prawdziwości wpisu w księdze wieczystej.

Apelację, w zakresie w jakim doszło do rozgraniczania pomiędzy działką ewidencyjną nr (...) a działką nr (...), złożył uczestnik Z. G.. Zakwestionował podstawy utworzenia w ewidencji gruntów działki nr (...) oraz nabycie własności tej działki przez J. P. (1). Zwrócił ponadto uwagę na wątpliwości wynikające z tego, że w 1979 roku został wydany (...) nr (...) dotyczący działki ewidencyjnej numer (...) na rzecz J. P. (2) i M. P., a działka ta rzekomo powstała z pgr (...). Tymczasem w 1978 roku wydano (...) nr (...) na rzecz jego ojca J. G., który obejmował m.in. pgr (...), z której utworzona została działka ewidencyjna nr (...).

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

Apelacja okazała się skuteczna, choć podniesiony w niej zarzut nie zasługuje na uwzględnienie.

Wbrew temu co twierdzi apelujący, prawidłowo zostało ustalone przez Sąd Rejonowy, że wnioskodawcy są właścicielami działki ewidencyjnej nr (...) i działka ta istnieje w ewidencji gruntów. W tym zakresie Sąd Okręgowy podziela wyrażone przez ten Sąd stanowisko, że w okolicznościach sprawy do wniosków takich prowadzi treść wpisu prawa własności w KW nr (...). Aktualny stan ewidencji gruntów wynika z wypisów z rejestru gruntów oraz opinii biegłego geodety.

Rację ma Sąd Rejonowy twierdząc, że pierwszym kryterium rozgraniczenia jest stan prawny nieruchomości. Wskazuje na to treść art. 153 k.c. Rozgraniczeniu podlegają nieruchomości, które zgodnie z art. art. 46 § 1 k.c. stanowią części powierzchni ziemskiej będące odrębnym przedmiotem własności (grunty). Nie ma podstaw do automatycznego utożsamiania granicy prawnej nieruchomości z granicą ewidencyjną.

Niesłusznie posłużył się w tym zakresie Sąd I instancji wynikającym z art.

3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013.707 ze zm.) domniemaniem. Wpisy w księdze wieczystej danych geodezyjnych ustalających stan prawny nieruchomości mają znaczenie ujawniające (ustalające,

tj. deklaratoryjne) i same nie tworzą prawa, ani nie sanują jego braku (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 1958 r., III CR 258/57, RPE 1/59, s. 334) chyba, że co innego wynika z wyraźnych przepisów prawa, które nadają wpisowi prawotwórczy charakter (np. ustanowienie odrębnej własności lokalu). Zauważyć też należy, że domniemanie to nie dotyczy danych faktycznych stanowiących przedmiot wpisów zawartych w dziale I-O księgi wieczystej. Także art. 5 u.k.w.h. swą hipotezą obejmuje niezgodność ze stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a nie danymi faktycznymi dotyczącymi oznaczenia nieruchomości (jej powierzchni i przebiegu granic), gdyż dane te same przez się nie tworzą stanu prawnego (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1989 r., III CZP 13/89, OSNCP 1990, nr 2, poz. 26 i z dnia 4 marca 1994 r.,

III CZP15/94, RP 1994, nr 3, s. 53, z dnia 19 sierpnia 2009 r. III CZP 51/09 LEX nr 520036).

Ze zgromadzonych w aktach dowodów wynika, że poprzedni właściciel działki

nr (...) podobnie jak i poprzedni właściciel działki nr (...) nabyli ich własność

w sposób pierwotny z mocy prawa z dniem wejścia w życie i w trybie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250) tj. z dniem 4 listopada 1971r. Do wniosków takich prowadzi treść wpisów prawa własności w KW nr (...) ( k.51/2), które były dokonywane na podstawie AWZ nr(...)oraz kopia wyrysu z mapy ewidencyjnej ( k.87), z której wynika, że działka ewidencyjna nr (...) powstała z pgr (...) i była objęta AWZ nr (...). O tym akcie własności ziemi wspomina też apelujący w piśmie zawierającym uzupełnienie apelacji. Niewątpliwie wyjaśnienia wymaga jednak sytuacja, w której został wydany również AWZ nr (...), który obejmuje m.in. pgr (...). Zweryfikowana powinna być zatem synchronizacja działek ewidencyjnych.

Przepisy powołanej wyżej ustawy powodowały, że nabycie własności nieruchomości następowało z mocy prawa, w takich granicach, w jakich działki znajdowały się w posiadaniu rolnika w dniu wejścia jej w życie. Granicę własności ich prawa własności wyznaczał zatem stan posiadania nieruchomości w dniu 4 XI 1971r. Tylko bowiem w granicach samoistnego posiadania możliwe było nabycie własności.

Stanowisko sprowadzające się do przyjęcia, że stan posiadania przedmiotu rozgraniczenia w dniu 4 XI 1971r., będący podstawą wydania aktów własności ziemi, stanowi stan prawny w rozumieniu art. 153 kc wyraził Sąd Najwyższy w swoich licznych orzeczeniach (np. postanowienie z dnia 19 sierpnia 2009 r. III CZP 51/09 LEX nr 520036, z dnia 18 listopada 1998r. II CKN 43/98; postanowienie z dnia 21 maja 1998 r. III CKN 475/97 opubl. Wokanda 1998/8 str. 7 Wokanda 1998/9

str. 4 i orzeczeniach powołanych w ich uzasadnieniach). Ponadto podnieść trzeba, że zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2001r. III CKN 1037/98 opubl. LEX nr 52696 oraz z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1995r. III CZP 45/95 opubl. OSNC 1995/10/137 (i orzeczeniach powołanych w ich uzasadnieniach), w sprawie o rozgraniczenie przepis art. 63 ustawy z dnia 19 X 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 107.464 ze zm.) nie stoi na przeszkodzie ustaleniu przebiegu granicy według stanu prawnego odmiennego od wynikającego z aktów własności ziemi. Stanowisko to jest konsekwencją tego, że uregulowanie własności gospodarstw rolnych na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 X 1971r. polegające na poświadczeniu nabycia z mocy prawa własności nieruchomości, dokonywane przez organy administracyjne, nie obejmowało ustalenia spornych granic podlegających uwłaszczeniu nieruchomości. Decyzje (AWZ) wydawane przez organ administracyjny miały charakter deklaracyjny i nie mogły prowadzić do nabycia przez rolnika własności nieruchomości w zakresie w jakim nie znajdowała się ona w jego samoistnym posiadaniu. Określenie obszaru działki w akcie własności ziemi według stanu z ewidencji gruntów nie oznacza jeszcze, że nabywca może przesunąć swe granice na niekorzyść sąsiada (zob. też orzeczenia SN z dnia 4 kwietnia 1975 r.

III CZP 92/74 opubl. OSNCP 1976/3/34 i z dnia 23 czerwca 1978 r. IV CR 268/78 opubl. OSNCP 1979/3/55). Stanowisko to wynika z treści art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 26 X 1971 r. zgodnie, z którym stan posiadania rolników oraz powierzchnię nieruchomości określa się według danych zawartych w ewidencji gruntów jednakże z uwzględnieniem zmian w stanie samoistnego posiadania, które nastąpiły przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Oznacza to, że decydujący był stan władania na gruncie w tej dacie.

Tych wszystkich okoliczności Sąd Rejonowy nie uwzględnił i tym samym nie rozpoznał istoty spraw. W ogóle nie zajmował się ustaleniem stanu posiadania na dzień 4 listopada 1971 roku. Kwestia ta była zaś aktualna, skoro wnioskodawcy powoływali się na to, że posiadali działkę w zakresie jakim było wykonywane przez ich poprzednika (k.83), a uczestnicy nabyli jej własność w drodze dziedziczenia. Sąd ten nie ustalił jaki jest obecny stan posiadania nieruchomości i czy uległ on zmianie. W przeszłości toczył się spór sąsiedzki co nie było kwestionowane i wynikało z ustaleń Sądu Rejonowego. W aktach brak jest danych do kogo należy maszyna do młócenia i garaż blaszany znajdujące się częściowo na działce nr (...). Nie są znane okoliczności związane z umieszczeniem metalowej rurki w punkcie 3. Nie wiadomo też w jakim zakresie wnioskodawcy kosili nieruchomość, a w jakim uczestnicy. Zauważyć przy tym należy że podczas oględzin uczestnicy powoływali się na to, że użytkowali część działki (...) (k. 114). Te okoliczności mające znaczenia dla ustalenia zakresu prawa własności wnioskodawców i uczestników nie były przedmiotem rozważań.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy ocenił skutki nabycia rozgraniczanych nieruchomości w trybie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych i wyjaśnił wątpliwości związane z wydaniem aktów własności ziemi, które mogą dotyczyć działki nr (...). Przy ustalaniu zakresu posiadania nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy pomocne może okazać się też wyjaśnienie okoliczności związanych z budową budynku mieszkalnego przez poprzednika apelującego. Z treści pisma Wojewódzkiego Biura (...) w N. z września 1979 roku (k. 42) wynika, że położenie granic rozgraniczanych nieruchomości było wówczas przedmiotem zainteresowania właścicieli nieruchomości i organów administracyjnych. W postanowieniu kończącym postępowanie Sąd I instancji orzeknie też o kosztach postępowania.

W związku z powyższym na podstawie art. 386 § 4 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc orzeczono jak w postanowieniu.