

Sygn. akt III Ca 754/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 1 marca 2017 r.

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

następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Skrzekut SSO Zofia Klisiewicz SSO Tomasz Białka (sprawozdawca)
Protokolant:	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2017r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku T. L. i J. L.

przy uczestnictwie D. L. i E. L.

o rozgraniczenie

na skutek apelacji uczestnika D. L.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 19 września 2016 r., sygn. akt I Ns 515/14

***postanawia:***

***uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Zakopanem do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.***

(...)

sygn. akt III Ca 754/16

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 19 września 2016 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem ustalił, że granicę ewidencyjną pomiędzy położonymi w K. działką ewid.

nr (...) – objętą KW nr (...) a działką ewid. nr (...) – objętą Kw nr (...) stanowi linia oznaczona w opinii inż. M. M. (1) z dnia 26 stycznia 2015 roku, a przyjęta do Państwowego Zasobu Geodezyjnego

i Kartograficznego Starosty (...) dnia 19 lutego 2015 roku, nr ewid. (...), kolorem czerwonym i symbolami „1942-2028” (pkt I). Ponadto nakazał pobrać solidarnie od wnioskodawców J. L. i T. L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zakopanem kwotę 3.042,53 zł tytułem poniesionych przez Skarb Państwa kosztów sporządzenia

opinii geodezyjnej (pkt II), a od uczestniczki E. L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zakopanem kwotę 753,32 zł tytułem poniesionych przez Skarb Państwa kosztów postępowania (pkt III), a pozostałe koszty postępowania wzajemnie zniósł (pkt IV).

Sąd Rejonowy ustalił, że przedmiotem postępowania są nieruchomości położone w K. oznaczone jako działka ewid. nr (...), objęta KW

nr (...), stanowiąca współwłasność po 1/2 części wnioskodawcy T. L. i J. L. oraz działka ewid. nr (...) objęta KW

nr (...), należąca do uczestników E. L. i D. L. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Granicę ewidencyjną pomiędzy położonymi w K. działką ewid.

nr (...), a działką ewid. nr (...) stanowi linia oznaczona w opinii inż. M. M. (1) z dnia 26 stycznia 2015 roku kolorem czerwonym i symbolami „1942-2028”.

Na etapie administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego upoważniony przez Wójta Gminy K. geodeta mgr inż. P. M. dokonał ustalenia przebiegu spornej granicy, sporządził protokół graniczny, który został podpisany przez obecnych na gruncie uczestników postępowania. Granica ustalona

w administracyjnym postępowaniu rozgraniczeniowym jest tożsama z ustaloną przez biegłego sądowego inż. M. M. w jego opinii geodezyjnej z dnia 26 stycznia 2015 roku.

Operatem podziałowym (...) inż. C. C. (1) z 9 czerwca 2008 roku z podziału działki ewid. nr (...) powstała działka ewid. nr (...).

W operacie tym znajduje się protokół przyjęcia granic, gdzie widnieje podpis wnioskodawcy T. L.. Od strony działki ewid. nr (...) (obecnie działki ewid. (...)) właściciele nie stawili się. Z kolei operatem podziałowym (...) inż. W. S. z 24 lutego 2009 roku z podziału działki ewid. nr (...) powstała działka ewid. nr (...). W operacie tym znajduje się protokół przyjęcia granic, gdzie w rubryce dotyczącej działki (...) (obecnie działka ewid. (...)) brak podpisów A. L., J. L., T. L., którzy się nie stawili. Znajduje się również informacja, iż granice zostały przyjęte według stanu – ewidencji gruntów.

Granica posiadania pomiędzy działką ewid. nr (...), a działką ewid. nr (...) biegnie obecnie od kilku lat poza ogrodzeniem działki ewid. nr (...) w kierunku południowym od betonowego granicznika i stanowi przedłużenie linii granicznej pomiędzy działkami ewid. nr (...) i nr (...). Na części tego obszaru znajduje się ogrodzenie uczestników E. i D. L.. Jest to płot z siatki metalowej na podmurówce oraz widoczne są nasadzenia i pas zieleni.

Działka ewid. nr (...) jest niezabudowana. Od strony zachodniej posadowione jest ogrodzenie z siatki na zabetonowanych słupkach. Działka ewid.

o nr (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, od strony północnej, wschodniej oraz południowej ogrodzona jest płotem siatkowym na słupkach stalowych, zabetonowanych.

W latach 2014 - 2015 w Gminie K. został sporządzony zmodernizowany operat ewidencji gruntów. W ramach prac geodezyjnych ustalano granice w oparciu o dokumenty dostarczone z (...) Ośrodka (...) Starostwa Powiatowego w Z.. Otrzymano wszystkie operaty dotyczące spornych nieruchomości. Nie dokonywano pomiarów spornych nieruchomości

w terenie. Przedmiotowa granica ewidencyjna między działkami stron wynikająca

z operatu modernizacji gruntów biegnie według wskazań operatu rozgraniczonego sporządzonego przez inż. P. M. i jest tożsama z granicą ustaloną przez

inż. M. M. w opinii z dnia 26 stycznia 2015 roku. Operat modernizacji gruntów został zaktualizowany i aktualnie obowiązuje.

Aktualna granica użytkowania biegnie po występującym w terenie ogrodzeniu

z siatki metalowej na podmurówce. Po zakupie działki ewid. nr (...) i wybudowaniu na niej budynku mieszkalnego, uczestnicy postawili tymczasowe ogrodzenie, które weszło w obręb działki wnioskodawców od strony zachodniej

i powstało w latach 2007 – 2008. Obecnie istniejące ogrodzenie na zabetonowanych słupkach stalowych zostało postawione w 2012 roku w miejsce poprzedniego.

Przed 2007 rokiem poprzednicy prawni stron oraz właściciele sąsiednich nieruchomości uznawali granicę pomiędzy przedmiotowymi działkami, którą wyznaczała zawsze wyraźna miedza. Taki był zakres użytkowania przez właścicieli przedmiotowych działek. Nigdy nie było tam żadnego płotu. Miedza ta przebiegała wzdłuż granicy ewidencyjnej, oznaczonej w opinii biegłego M. M. kolorem czerwonym i symbolami „1942-2028”. Między spornymi działkami nie było też żadnej skarpy, która powstała dopiero przy budowie domu przez uczestników.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy stwierdził, że możliwa jest do ustalenia granica ewidencyjna pomiędzy przedmiotowymi nieruchomościami wnioskodawców i uczestników. Według aktualnej ewidencji gruntów przebiega ona według linii oznaczonej na mapie biegłego geodety M. M. kolorem czerwonym i symbolami „1942-2028”.

Następnie Sąd I instancji odniósł się do podniesionego przez uczestników zarzutu zasiedzenia pasa gruntu wchodzącego w obręb działki wnioskodawców, który znajduje się w ich posiadaniu i jest ogrodzony metalowym ogrodzeniem. Zarzut ten uznał jednak za bezzasadny. Sporna granica w obszarze posiadania jest obecnie wyznaczona przez ogrodzenie z siatki metalowej na zabetonowanych słupkach, które wychodzi poza granice ewidencyjne działki ewid. nr (...) i sięga do granicy użytkowania oznaczonego pkt G-13, G-10 według oznaczeń na mapie inż. M. M.. Z okoliczności stanu faktycznego wynika jednak, że uczestnicy po zakupie działki ewid. nr (...) w 2006 roku i wybudowaniu na niej budynku mieszkalnego, postawili tymczasowe ogrodzenie, które weszło w obręb działki wnioskodawców od strony zachodniej. Ogrodzenie to powstało w latach 2007 – 2008, a obecnie istniejące ogrodzenie na zabetonowanych słupkach stalowych zostało postawione w 2012 roku, w miejsce poprzedniego. Zatem dopiero od 2007 roku można byłoby przyjąć początek biegu 30-letniego okresu zasiedzenia. Okres ten jeszcze nie upłynął.

Sąd I instancji podkreślił, że przed 2007 rokiem poprzednicy prawni stron oraz właściciele sąsiednich nieruchomości uznawali granicę pomiędzy przedmiotowymi działkami, którą wyznaczała zawsze wyraźna miedza biegnąca wzdłuż granicy ewidencyjnej. Nie było w tym zakresie żadnych sporów. Od kilkudziesięciu lat sporna granica z pewnością przebiegała wzdłuż linii wyznaczonej przez wspomnianą miedzę, która była naturalną granicą, pomiędzy użytkowanymi rolniczo nieruchomościami. Uczestnicy nie wykazali, że sporny pas gruntu znajdował się w ich posiadaniu i ich poprzedników prawnych w obecnych granicach do linii istniejącego obecnie ogrodzenia.

Postanowienie to zaskarżył apelacją uczestnik D. L. zarzucając naruszenie art. 31 ust. 2 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, § 3-5 rozporządzenia Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 roku w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz. U. z 1999 r. , nr 45, poz. 453) w zw. z art. 153 k.c.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o ustalenie, że granicę pomiędzy rozgraniczonymi nieruchomościami stanowi linia wykreślona według operatu podziałowego inż. W. S. (...), a opisana w załączniku graficznym do opinii sądowej sporządzonej przez biegłego inż. M. M. (1) z dnia 26 stycznia 2015 roku kolorem niebieskim i symbolami „G10-ost-G13-ost”.

Zdaniem apelującego granica winna zostać ustalona na podstawie operatu sporządzonego przez inż. C. C. (2) z dnia 9 czerwca 2008 roku (...), w którym znajduje się protokół przyjęcia granic podpisany przez wnioskodawcę oraz wyrażona w sposób domniemany zgoda właścicieli obecnej działki ewid. nr (...), jak również na podstawie operatu podziałowego z dnia 24 lutego 2009 roku (...) sporządzonego przez inż. W. S., gdzie stwierdzono, że granica została przyjęta według stanu ewidencji gruntów. Zdaniem apelującego, dokumenty te winny stanowić dowód w sprawie, ponieważ nie były przez nikogo kwestionowane, przy czym dokumenty te zostały pominięte przy sporządzeniu zmodernizowanej ewidencji gruntów przez geodetów na zlecenie gminy K..

Apelujący podkreślił, że istotne znaczenie ma również kolejność wymienionych w § 5 rozporządzenia dowodów, która nakazuje oparcie ustalenia przebiegu granic na dokumentach w takiej kolejności, w jakiej zostały wymienione w przepisach. W związku z tym pierwszeństwo przed innymi dowodami mają również operaty pomiarowe i protokoły graniczne sporządzone przez w/w geodetów.

Apelujący zarzucił, że motywy rozstrzygnięcia nie wyjaśniają, jakie znaczenie dowodowe zostało nadane w/w operatom oraz protokołom przyjęcia granic, co uniemożliwia prawidłową kontrolę orzeczenia, zwłaszcza w kontekście § 7 ust.

1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości regulującego treść protokołu przyjęcia granic nieruchomości podlegającej podziałowi. Okoliczności ujawnione w protokołach winny mieć zatem kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Brak odniesienia się przez Sąd I instancji do ich mocy dowodowej, zdaniem skarżącego, uniemożliwia kontrolę prawidłowości zapadłego rozstrzygnięcia.

Dodatkowo w piśmie stanowiącym uzupełnienie apelacji zwrócił uwagę na to, że Sąd I instancji nie wyjaśnił na jakiej podstawie dokonał rozgraniczenia. Z jego uzasadnienia nie wynika, które z kryteriów rozgraniczenia, o których mowa w art. 153 k.c., zostało zastosowane. Uniemożliwia to kontrolę zaskarżonego postanowienia.

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

Apelacja jest skuteczna w tym sensie, że prowadzi do konieczności uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Zadaniem sądu w postępowaniu rozgraniczeniowym jest ustalenie przebiegu spornej granicy rozumianej jako linia wyznaczająca zakres prawa własności nieruchomości objętych rozgraniczeniem. Ustalenie przebiegu tej granicy przebiega według kryteriów określonych w art. 153 k.c. Przepis ten wyznacza trzy kryteria rozgraniczenia nieruchomości oraz reguluje następującą kolejność ich stosowania: aktualny stan prawny, ostatni spokojny stan posiadania i uwzględnienie wszelkich okoliczności. Waga kolejnych kryteriów czyni niedopuszczalnym dokonanie rozgraniczenia przy zastosowaniu drugiego czy trzeciego kryterium, dopóki można ustalić granice na podstawie aktualnego stanu prawnego (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2006 roku, sygn. akt IV CSK 206/06 i z dnia

5 grudnia 2003 roku, sygn. akt IV CK 255/02). W orzecznictwie i doktrynie wielokrotnie podkreślano przy tym, że przewidziane ustawą kryteria wykluczają się wzajemnie. Niedopuszczalne jest w myśl art. 153 k.c. korygowanie granic wynikających ze stanu prawnego przy zastosowaniu innych kryteriów. Nadmienić również należy, że okoliczność, iż stan prawny jest wątpliwy, nie uzasadnia jeszcze dokonania rozgraniczenia według kryterium posiadania, sama wątpliwość bowiem nie wystarczy do stwierdzenia, że stanu prawnego nie można ustalić (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 1966 roku, sygn. akt III CR 146/66, OSP 1967/7/185).

Przedmiotem rozgraniczenia jest zatem ustalenie granic prawa własności nieruchomości, czyli tzw. granicy prawnej. Granica ta nie zawsze może być utożsamiana z granicą ewidencyjną, choć oczywiście często tak bywa i jest to sytuacja pożądana. Do takiego stanu powinny zresztą zmierzać zapisy ewidencji gruntów

i budynków, w tym też treść mapy ewidencyjnej, które mają za zadanie odzwierciedlać stan prawny. Samo jednak naniesienie granicy ewidencyjnej na mapie ewidencyjnej nie tworzy stanu prawnego i nie stanowi kryterium rozgraniczenia. Jej ustalenie,

w razie wątpliwości co do jej przebiegu, nie jest też celem postępowania rozgraniczeniowego. Prowadzenie ewidencji gruntów i budynków, w tym jej aktualizacja, jak też modernizacja, należy bowiem do właściwego starosty, a nie do sądu powszechnego (art. 22 ust. 1, art. 24, art. 24a ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2016 r. poz. 1629)). Jej przebieg został zresztą ustalony przy okazji modernizacji operatu ewidencji gruntów i budynków

w latach 2014 – 2015.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy pomimo tego, że odwoływał się do przepisu art. 153 k.c. nie dokonał rozgraniczenia nieruchomości i tym samym nie rozpoznał istoty sprawy. W punkcie I zaskarżonego postanowienia ustalił bowiem jedynie przebieg granicy ewidencyjnej, do czego zresztą nie był upoważniony. Także treść uzasadnienia postanowienia Sądu Rejonowego nie pozwala na przyjęcie, że doszło do rozpoznania istoty sprawy. Sąd I Instancji skupił się na ustaleniu przebiegu granicy ewidencyjnej utożsamiając ją z granicą prawną nieruchomości. Choć jak wyjaśniono nie jest to wykluczone, niemniej jednak w ramach niniejszego postępowania żadnych ustaleń w tym zakresie nie prowadzono. Nie można zatem odpowiedzialnie stwierdzić, że granica prawa własności poszczególnych nieruchomości odpowiada granicy ewidencyjnej. Sąd nie wyjaśnił jakie kryterium rozgraniczenia ostatecznie zastosował i dlaczego granice prawa własności odpowiadają granicy wynikającej z ewidencji gruntów.

Stwierdzenie stanu prawnego, o którym mowa w art. 153 k.c., ma na celu ustalenie czyją własnością jest sporny grunt. Sąd powinien zatem zbadać, czy i w jaki sposób nastąpiło nabycie własności rozgraniczanych nieruchomości. Analiza podstaw ich nabycia przez obecnych właścicieli i ich poprzedników winna stanowić punkt wyjścia do tych rozważań. Przy ocenie w jakim zakresie nabywali oni swe nieruchomości przydatne może być ustalenie przebiegu granicy ewidencyjnej, podobnie jak i treść innych opracowań geodezyjnych, a także pozostałych dostępnych dowodów. Wszystko to winno być przedmiotem rozważań Sądu I instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Przy tej okazji ocenić należy też m.in. jakie znaczenie należy przypisać temu, że w przeszłości pomiędzy obiema nieruchomościami znajdowała się miedza, która na gruncie wyznaczała przez kilkadziesiąt lat zakres ich użytkowania, a także to jakie znaczenie dla ustalenia zakresu własności miały protokoły z podziału nieruchomości, na które powoływał się apelujący.

Powyższe okoliczności spowodowały konieczność uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

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

(...)