

Sygn. akt III Ca 879/13

POSTANOWIENIE

Dnia 29 stycznia 2014r.

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

następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Kwilosz-Babiś SSO Agnieszka Skrzekut (sprawozdawca) SSR del. Agnieszka Poręba
Protokolant:	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2014r.

na rozprawie

sprawy z wniosku (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B.

przy uczestnictwie: A. W., M. K., Z. S., A. S., Gminy K., M. C.

o rozgraniczenie

na skutek apelacji uczestnika A. S.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 25 listopada 2010 r., sygn. akt I Ns 286/07

p o s t a n a w i a :

uchylić zaskarżone postanowienie w części dotyczącej ustalenia granicy dz. ewid. nr (...) z dz. ewid. nr: (...), (...), (...) oraz z dz. ewid. nr (...) na obszarze oznaczonym punktami 708, 200a i 200 na mapie geodety J. G. (1) z dnia 2 listopada 2007r., nr zam. 35/07 i w tym zakresie przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Zakopanem do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt III Ca 879/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 25.11.2010 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem dokonał rozgraniczenia dz. ewid. (...) położonej w K. – zgodnie z mapą sytuacyjną z rozgraniczenia sporządzoną przez biegłego J. G. (1) nr upr. (...), zam. 32/07 od dz. ewid.: (...) – linią prostą, przerywaną, oznaczoną kolorem czerwonym, biegnącą od pkt 204 a do pkt 204 i dalej linią ciągłą czerwona, łamana, biegnącą od pkt 204 poprzez 203 do 202; od dz. ewid.: (...) linią prostą, oznaczoną kolorem czerwonym, biegnącą od pkt 202 poprzez 202 a do 201; od dz. ewid.: (...) linią prostą, oznaczoną kolorem czerwonym, biegnącą od pkt 201 poprzez 202 a do 200; od dz. ewid.: (...) linią prostą, ciągłą, oznaczoną kolorem

czerwoną, biegnącą od pkt 200 poprzez 205 do 206 i dalej linią prostą przerywaną do pkt 206 a (pkt I sentencji); od dz. ewid.: (...) linią prostą, oznaczoną kolorem czarnym, biegnącą od pkt 204 a do 206 a; zasądził na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Zakopanem) tytułem zwrotu wyłożonych wydatków: od wnioskodawcy kwotę 960,72 zł, od A. W. i M. W. solidarnie kwotę 232,15 zł, od M. K., Z. S. solidarnie kwotę 232,15 zł, od A. S. kwotę 464,30 zł, od Gminy K. kwotę 232,15 zł (pkt II sentencji).

Sąd Rejonowy wskazał, iż przedmiotem postępowania było ustalenie granic pomiędzy nieruchomościami położonymi w K., tj. pomiędzy dz. ewid. nr (...) dz. ewid. nr (...), (...), (...), (...) i (...). Działka ewid. nr (...) objęta jest Kw nr (...). Sądu, w której jako właściciel ujawniona jest spółka (...) Sp. z o.o. w K.. Właścicielem dz. ewid. nr (...) i (...) jest uczestnik A. S., dz. ewid. nr (...) M. K. i Z. S., dz. ewid. nr (...) A. W. i M. W., zaś dz. ewid. nr (...) pozostaje we władaniu Gminy K..

Działki ewid. nr (...), (...) i (...) w terenie stanowią kompleks porośnięty trawą, chwastami z brakiem śladów pielęgnacji. Z kolei dz. ewid. nr (...) jest wykoszona z widocznymi śladami granicy z dz. ewid. (...) i (...). Granice ewidencyjne pomiędzy tymi działkami nie pokrywają się z granicami faktycznego posiadania, które co najmniej od początku lat 70-tych pozostają niezmienione.

W ocenie Sądu I instancji w wyniku ponad trzydziestoletniego samoistnego posiadania przygranicznych pasów gruntu przez właścicieli poszczególnych nieruchomości podlegających rozgraniczeniu nastąpiło ich zasiedzenie, a tym samym granice posiadania pozostają odmienne od granic wynikających ze stanu ewidencji. I tak, właściciel dz. ewid. nr (...) zasiedział przygraniczne pasy gruntu oznaczone punktami 202a-202-703a-202a od południa, 200a-200-205-206-206a-707-200a od wschodu. Z kolei właściciel dz. ewid. nr (...) pas oznaczony punktami 703a-203-204-204a-706-704-703-703a od północnego - wschodu; właściciel dz. ewid. nr (...) pas oznaczony punktami 201a-201-200a-708-201a od południa; właściciel dz. ewid. nr (...) pas gruntu oznaczony punktami 702-202a-201-201a-700-701-702 od wschodu.

Wobec powyższego Sąd dokonał rozgraniczenia dz. ewid. nr (...) od dz. ewid. nr (...), (...), (...), (...), (...) zgodnie z mapą sytuacyjną sporządzoną przez biegłego J. G. (1).

Powyższe postanowienie zostało zaskarżone w drodze apelacji przez uczestnika A. S. w części dotyczącej rozgraniczenia jego nieruchomości tj. dz. ewid. (...) i (...) z dz. ewid. (...) wnioskodawcy.

W apelacji uczestnik zarzucił naruszenie art. 153 k.c. poprzez brak rozgraniczenia jego nieruchomości tj. dz. ewid. nr (...) i (...) z dz. ewid. nr (...) wnioskodawcy według stanu prawnego wynikającego z ewidencji gruntów tj. wg pkt z opinii biegłego J. G. (1) nr 202 a, 703 a, 704 i 706 (dz. ewid. (...)) oraz nr 707 i 708 (dz. ewid. (...)). Wskazał, iż skoro na gruncie brak jest widocznych granic określających stan posiadania, co ustalił Sąd Rejonowy, niemożliwym było uwzględnienie zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu przez wnioskodawcę, tym bardziej, że takiego wniosku wnioskodawca w ogóle nie zgłosił w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się skuteczna i doprowadziła do uchylenia zaskarżonego postanowienia w części. Uchylenie zaskarżonego postanowienia w części dotyczącej ustalenia granicy dz. ewid. nr (...) z dz. ewid. nr: (...), (...), (...) oraz z dz. ewid. nr (...) na obszarze oznaczonym punktami 708, 200a i 200 na mapie geodety J. G. (1) z dnia 2.11.2007r., nr zam. 35/07 i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji jest konieczne, ponieważ nie rozpoznano w tym zakresie istoty sprawy.

Na wstępie wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie postanowienia powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej postanowienia z przytoczeniem przepisów prawa.

Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, że w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy ujawnionych w trakcie postępowania rozgraniczeniowego oraz będących przedmiotem badania w sprawie do sygn. akt I Ns 29/08 nie było dopuszczalne dokonanie rozgraniczenia w aspekcie prawa materialnego, bez przeprowadzenia pełnego postępowania dowodowego, bez dokonywania oceny wszystkich koniecznych w sprawie dowodów i poczynienia koniecznych, pełnych ustaleń faktycznych.

Celem postępowania rozgraniczeniowego jest ustalenie zasięgu prawa własności. Rozgraniczenie dotyczy zatem praw własności do nieruchomości. Sąd obowiązany jest dokonać rozgraniczenia w pierwszej kolejności według stanu prawnego, jeżeli tylko materiał zebrany w sprawie pozwoli na ustalenie tego stanu, w szczególności pozwoli na ustalenie, do jakiej granicy na gruncie sięga własność właścicieli gruntów sąsiadujących. Przepis art. 153 k.c. wymaga zatem przede wszystkim należytego wyjaśnienia tytułów własności w aspekcie faktycznym i prawnym. Sąd ustawodawca wprowadził przepis art. 607 k.p.c., zgodnie z którym do wniosków, dotyczących nieruchomości ujawnionych w księdze wieczystej lub dla których prowadzony jest zbiór dokumentów, należy dołączyć odpis z księgi wieczystej albo zaświadczenie o stanie prawnym, jaki wynika ze zbioru dokumentów.

Sąd Rejonowy nie dysponował nawet koniecznymi w takiej sprawie odpisami z ksiąg wieczystych dotyczącymi przedmiotu postępowania, mającego na celu ustalenie granic pomiędzy nieruchomościami położonymi w K., tj. pomiędzy dz. ewid. nr (...) dz. ewid. nr (...), (...), (...), (...) i (...). Po przeprowadzeniu nieskutecznie administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego, Sąd Rejonowy na wstępie wszczęcia postępowania sądowego, dysponował tylko materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach UGG – 6011/B/14/05/06/07. W aktach tych znajdował się jeden akt notarialny z dnia 15.03.2007 r., Rep A nr 1728/2007 stanowiący umowę przeniesienia własności dz. ewid. nr (...) na rzecz J. G. (2), zawiadomienie z dnia 23.04.2003 r. o wpisie własności co do dz. ewid. nr (...) oraz wypis z rejestru gruntów dot. dz. ewid. (...), (...), (...), (...), (...), (...), z dnia 1.07.2005 r. W aktach tych znajdowało się również pismo zatytułowane „Badanie hipoteki” sporządzone przez geodetę, wskazujące fragmentarycznie na treść przedmiotowych ksiąg wieczystych, bez wskazania jednak podstawy prawnej nabycia własności nieruchomości. Materiał dowodowy zgromadzony w przedmiotowych aktach postępowania administracyjnego nie został w trakcie postępowania przed Sądem I instancji uzupełniony o konieczne dokumenty wymienione w art. 607 k.p.c.

Wymienione w art. 153 k.c. kryteria rozgraniczenia wyłączają się wzajemnie, dopóki więc nie zostanie przesądzone, że nie jest możliwe ustalenie granic na podstawie pierwszego kryterium (stan prawny), niedopuszczalne jest posłużenie się dalszymi. Stwierdzenie zaś stanu prawnego następuje na podstawie postępowania dowodowego, w którym istotne znaczenie mają środki dowodowe w postaci dokumentów urzędowych i prywatnych, które mogą świadczyć o tym, czyją własnością jest określony grunt. Chodzi więc o akty notarialne, wypisy lub odpisy orzeczeń, dane z ksiąg wieczystych, z ewidencji gruntów i budynków, mapy, plany, szkice (zob. Komentarz do kodeksu cywilnego, księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Stanisław Rudnicki, Grzegorz Rudnicki, Wydanie 10, Lexis Nexis s.113). Jak wyżej już wyjaśniono, stan prawny w rozumieniu art. 153 k.c. kształtują wszystkie zdarzenia prawne tj. czynności prawne, decyzje administracyjne, orzeczenia sądowe, które według przepisów prawa materialnego mają wpływ na zakres prawa własności sąsiadujących ze sobą nieruchomości. Dlatego też, w tego typu postępowaniu, zasadnicze znaczenie ma analiza tytułów własności rozgraniczanych nieruchomości, czego Sąd Rejonowy w ogóle w niniejszej sprawie nie dokonał i co należy podkreślić nie mógł tego dokonać, skoro nie dysponował stosownymi informacjami w tym zakresie wynikającymi chociażby z podstaw nabycia własności przedmiotowych nieruchomości. Dla dokonania pełnej analizy w tym zakresie niejednokrotnie koniecznym jest sięgnięcie do dokumentów zalegających w aktach ksiąg wieczystych.

W tym miejscu należy również dodać, iż przebieg granic uwidoczniony na mapie ewidencyjnej nie zawsze jest zgodny ze stanem prawnym nieruchomości. Nie można zatem podzielić stanowiska apelującego w tym zakresie. Rozgraniczenie dotyczy bowiem praw własności do nieruchomości, a dla istnienia i rozmiaru tych praw irrelevantne są dane w ewidencji gruntów (por. postanowienie SN z dnia 15.04.2011 r., III CSK 256/10). I tak, poprzez błędne naniesienie granic w operacie ewidencji gruntów, zakres własności tych nieruchomości nie ulega zmianie.

W niniejszej sprawie opinia biegłego J. G. (1) wskazuje, iż granica ewidencyjna, z uwagi na wadliwość przy jej ustalaniu, nie jest miarodajna dla ustalenia stanu prawnego rozgraniczanych nieruchomości. Została również sporządzona mapa

sytuacyjna przedstawiająca stan posiadania na rok 1976 związana z ustaleniem stanu władania ale tej okoliczności Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie nie wyjaśnił. Istotne jest, na jakie potrzeby ten dokument geodezyjny został sporządzony, jak również w jakim celu sporządzono protokół z ustalenia stanu władania. Niejednokrotnie takie czynności podejmowano w związku z wszczęciem postępowania uwłaszczeniowego, a co mogłoby mieć ewentualnie znaczenie w niniejszej sprawie przy ustalaniu stanu prawnego nieruchomości, gdyby decyzja w tym przedmiocie została wydana (por. np. uchwałę SN z dnia 11.05.1995r., III CZP 45/95, OSNC 1995/10/137).

Pod pojęciem czyją własnością jest grunt należy rozumieć nie tylko stan prawny jaki wynika z w/w dokumentów prywatnych i urzędowych ale również stan prawny ustalony przez Sąd Rejonowy w świetle przepisów traktujących o nabyciu prawa własności, a to m.in. w drodze zasiedzenia. Znaczenie ma zatem każdy inny dowód przewidziany w kodeksie postępowania cywilnego, w tym zeznania świadków, oględziny nieruchomości i opinie biegłych.

Zauważyć należy, iż Sąd Rejonowy dysponował bardzo skąpym materiałem dowodowym, który w ocenie Sądu Okręgowego nie pozwalał na poczynienie ustaleń faktycznych koniecznych do rozstrzygnięcia sporu o granicę.

Wskazać bowiem należy, iż Sąd Rejonowy w rozważaniach prawnych powołał się na opinię biegłego J. G. (1), zgodnie z którą stan prawny nieruchomości uwidoczniiony na mapie ewidencyjnej kolorem czarnym pozostaje niezgodny z faktycznym stanem posiadania. W wyniku ponad trzydziestoletniego samoistnego posiadania przygranicznych pasów gruntu przez właścicieli poszczególnych nieruchomości podlegających rozgraniczeniu nastąpiło ich zasiedzenie, a tym samym granice posiadania pozostają odmienne od granic wynikających ze stanu ewidencji. I tak, według Sądu Rejonowego, właściciel dz. ewid. nr (...) zasiedział przygraniczne pasy gruntu oznaczone punktami 202a-202-703a-202a od południa, 200a-200-205-206-206a-707-200a od wschodu. Z kolei właściciel dz. ewid. nr (...) pas oznaczony punktami 703a-203-204-204a-706-704-703-703a od północnego - wschodu; właściciel dz. ewid. nr (...) pas oznaczony punktami 201a-201-200a-708-201a od południa; właściciel dz. ewid. nr (...) pas gruntu oznaczony punktami 702-202a-201-201a-700-701-702 od wschodu.

Analiza uzasadnienia do zaskarżonego apelacją postanowienia prowadzi do konkluzji, że Sąd Rejonowy nie poczynił żadnych ustaleń faktycznych, których ocena uprawniałaby do tego typu rozważań prawnych i w konsekwencji wyrzeczenia zawartego w sentencji.

U podstaw oceny stosowania prawa materialnego znajduje się zawsze stan faktyczny ustalony przez sąd orzekający. Sąd Rejonowy ustosunkowując się do zarzutu zasiedzenia podniesionego przez uczestnika A. S. nie poczynił żadnych ustaleń faktycznych, choćby poprzez powołanie się na materiał dowodowy uwzględniony przez Sąd Rejonowy z urzędu, a to zgromadzony w sprawie do sygn. I Ns 29/08. Wynika z niej, iż Sąd Rejonowy w Zakopanem postanowieniem z dnia 8.12.2009 r. oddalił wniosek A. S. domagającego się stwierdzenia, iż z dniem 1.01.2008 r. nabył przez zasiedzenie działkę ewid. nr (...) położoną w K.. Apelację od przedmiotowego orzeczenia złożoną przez wnioskodawcę A. S. oddalił tut. Sąd Okręgowy w dniu 30.03.2010 r. Wszelkie Sądy związane są merytorycznym rozstrzygnięciem w tej kwestii zgodnie z art. 365 k.p.c. Związanie to oznacza, iż w kolejnym postępowaniu, w którym pojawia się dana kwestia – tak np. jak w niniejszym - nie podlega ona już ponownemu badaniu. Związanie orzeczeniem oznacza niedopuszczalność przeprowadzenia postępowania dowodowego w tej kwestii, nie tylko zaś dokonywania ustaleń sprzecznych z tym orzeczeniem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4.03.2008 r., IV CSK 441/07).

W tej sytuacji, niedopuszczalne było przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż A. S. właściciel dz. ewid. nr (...) nabył przez zasiedzenie jakąkolwiek część dz. ewid. nr (...).

Nie konwaliduje tego uchybienia zawarcie w uzasadnieniu, w części obejmującej rozważania prawne, oceny prawnej żądania stwierdzenia zasiedzenia, jako przesłanki rozstrzygnięcia. Nie jest to bowiem dokonanie subsumpcji stanu faktycznego, który w tym zakresie winien zostać ustalony, pod obowiązujący w czasie zaistnienia tych okoliczności faktycznych, stan prawny. Ustalenie zaś stanu faktycznego winno być oparte na zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Podkreślić należy, 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 nieruchomości.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uchylił częściowo postanowienie Sądu Rejonowego w zakresie dotyczącym ustalenia granicy dz. ewid. nr (...) z dz. ewid. nr: (...), (...), (...) oraz z dz. ewid. nr (...) na obszarze oznaczonym punktami 708, 200a i 200 na mapie geodety J. G. (1) z dnia 2.11.2007r., nr zam. 35/07 i w tej części sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Wprawdzie w apelacji sporządzonej przez uczestnika osobiście wskazywał on, iż zaskarża jedynie orzeczenie Sądu I instancji częściowo, co do ustalenia granicy dz. ewid. nr (...) z dz. ewid. nr (...) i (...), to jednak z treści wniosków apelacyjnych, w których opisowo podał, jak jego zdaniem granica ta powinna przebiegać, wynika, iż kwestionuje również granicę z dz. ewid. nr (...) na obszarze oznaczonym punktami 702, 200a i 200 na mapie geodety J. G. (1). Sąd Okręgowy uchylił również orzeczenie Sądu I instancji w zakresie ustalenia granicy dz. ewid. (...) z dz. ewid. (...), bowiem ustalenie granicy na tym odcinku, z uwagi na konfigurację, jest nierozzerwalnie związane z ustaleniem granic nieruchomości sąsiednich.

W ponownym postępowaniu, mając na uwadze powyżej przedstawione uwagi, Sąd Rejonowy w części, w której doszło do uchylenia orzeczenia, rozpozna istotę sprawy i ustalając zakres własności przedmiotowych nieruchomości dokona ich stosownego, zależnego od wyników postępowania rozgraniczenia.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na zasadzie art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

(...)

(...)