

Sygn. akt III Ca 10/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 lutego 2014r.

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

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Mieczysław H. Kamiński (sprawozdawca)

Sędzia SO Jacek Małodobry

Sędzia SO Agnieszka Skrzekut

Protokolant: staż. Kinga Burny

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2014r.

na rozprawie

sprawy z wniosku S. M., T. M., M. M., D. M., W. M. I. C.

z udziałem M. B., A. G., F. C., B. M.

o rozgraniczenie

na skutek apelacji uczestnika B. M.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 12 listopada 2013 r., sygn. akt I Ns 552/12

***p o s t a n a w i a :***

***uchylić zaskarżone postanowienie w pkt Ia oraz w pkt II co do kosztów pomiędzy wnioskodawcami a uczestniczką B. M. i w tym zakresie przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Zakopanem do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt III Ca 10/14

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 12.11.2013 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem stwierdził, że granice działek nr (...)położonych w B.od działek sąsiednich nr (...)przebiegają w sposób, który został następująco odzwierciedlony w opinii biegłego A. B.z dnia 15.07.2013 r. zam. (...):

- a) działki ewidencyjnej nr (...) z działką ewidencyjną nr (...) zgodnie z linią biegnącą od pkt. E1 do pkt. E3;
- b) działki ewidencyjnej nr (...) z działką ewidencyjną nr (...) zgodnie z linią biegnącą od pkt. E3 do pkt. M;
- c) działki ewidencyjnej nr (...) z działką ewidencyjną nr (...) zgodnie z linią biegnącą od pkt. M do pkt. E5;
- d) działki ewidencyjnej nr (...) z działką ewidencyjną nr (...) zgodnie z linią biegnącą od pkt. E5 do pkt. S4.

Rozstrzygając o kosztach postępowania zniósł je wzajemnie, wskazując jako podstawę prawną tego orzeczenia przepis art. 520 k.p.c.

Sąd I instancji ustalił, że położone w B. działki ewidencyjne nr (...) objęte księgą wieczystą nr (...) stanowią współwłasność wnioskodawców D. M., T. M., S. M., W. M., M. M. i I. C.. Działki te przylegają do nieruchomości stanowiących:

- działki ewidencyjne nr (...), które są objęte księgą wieczystą nr (...) i stanowią własność M. K.,
- działkę ewidencyjną nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) stanowiącą współwłasność M. B. i F. C.,
- działkę ewidencyjną nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) stanowiącą własność A. G.,
- działkę ewidencyjną nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) stanowiącą własność B. M..

Do postępowania sądowego przekazano jednak ustalenie granicy pomiędzy działkami wskazanymi na wstępie, z pominięciem działek ewidencyjnych nr (...).

Uzasadniając postanowienie Sąd Rejonowy wskazał, że w wyniku czynności technicznych podejmowanych w toku administracyjnej fazy postępowania, wyznaczono przebieg granicy pomiędzy działkami według aktualnego i obowiązującego operatu ewidencji gruntów i budynków. Ponadto oznaczony został wówczas także stan spokojnego posiadania nieruchomości, który nieco odbiegał od tego co wynika z tejże ewidencji. W przeprowadzonej w toku postępowania sądowego opinii, biegły geodeta po przeanalizowaniu dokumentów stwierdził, że obecnie obowiązująca mapa ewidencyjna B. nie jest wiarygodnym dokumentem, na podstawie którego jednoznacznie można by określić przebieg granic pomiędzy spornymi nieruchomościami. Ostatecznie jednak określił granice zgodnie z tą mapą.

Sąd Rejonowy wskazał, że dokonując rozgraniczenia według tak ustalonych granic, opiera się na pierwszym kryterium rozgraniczeniowym, to jest stanie prawnym, albowiem takiej konkluzji wynikającej z opinii biegłego żaden z uczestników postępowania nie kwestionował.

Apelację od postanowienia Sądu I instancji wniosła uczestniczka B. M.. Zaskarżając postanowienie jedynie w zakresie pkt. I - a, co do granicy pomiędzy działkami ewidencyjnymi nr (...), zarzuciła naruszenie przepisu art. 153 k.c., z uwagi na dokonanie rozgraniczenia według granicy wynikającej z mapy ewidencji gruntów, która jak sam biegły geodeta stwierdził, nie jest wiarygodnym dokumentem i na jej podstawie nie można w sposób jednoznaczny określić stanu prawnego co do przebiegu granicy. Ponadto w apelacji skarżąca zarzuciła, że z opinii biegłego wynika również, iż obowiązująca mapa ewidencji gruntów nie spełnia zapisów zarówno rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, a także rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 09.11.2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania i przekazywania wyników sytuacyjnych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, albowiem biegły stwierdził istnienie rozbieżności wskazanej mapy z operatem wywłaszczenia drogi w miejscowości B. z lat 1956 – 1959, co do położenia jednego z punktów granicznych sięgającego ponad 4 metry. Na koniec apelująca podniosła, że droga istniejąca w terenie na obszarze rozgraniczenia pomiędzy działkami ewidencyjnymi nr (...) stanowi jedyny dojazd do jej nieruchomości i została urządzona w 1980 r. przez jej ojca, będącego poprzednim właścicielem należącej obecnie do niej działki, poprzez położenie płyt betonowych i asfaltu.

Apelująca wniosła więc o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zakresie objętym zaskarżeniem i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, celem ustalenia granicy według ostatniego spokojnego stanu posiadania.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje :**

Apelacja okazała się skuteczna.

W ocenie Sądu Okręgowego istotnie doszło do naruszenia przepisu art. 153 k.c., którego nie można usunąć w toku postępowania odwoławczego, z uwagi na brak jakichkolwiek ustaleń Sądu Rejonowego w zakresie odnoszącym się do określenia, z czego wywiedziony został wniosek o tym, że granica wynikająca z obowiązującej mapy ewidencyjnej, odpowiada granicy prawnej pomiędzy działkami ewidencyjnymi nr (...). Ewidencja gruntów i budynków i stworzona na jej podstawie mapa, posiada wprawdzie walor dokumentacyjny przy ustalaniu granic nieruchomości, z uwagi na sposób jej powstania i tryb wprowadzenia, ale nie należy zapominać, że celem jej istnienia jest określenie stanu władania dla celów podatkowych, a nie ustalenie prawa własności i granic nieruchomości wynikających z tego prawa.

Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia podnoszonego w apelacji, albowiem opierając się na opinii biegłego geodety nie wyjaśnił istniejących w niej nieścisłości oraz nie dokonał sprecyzowania wynikających z niej wniosków, dotyczących jakości dokumentacji będącej podstawą sporządzenia opinii. Dotyczy to w szczególności tego jaki wpływ mają opisane przez biegłego niedoskonałości i rozbieżności pomiędzy mapą ewidencyjną a operatem wywłaszczeniowym i rzeczywistością występującą w terenie, na ukształtowanie stanu prawnego granic działek objętych zaskarżeniem. Biegły w swej opinii opisał bowiem, jaki był tryb tworzenia map ewidencyjnych bazujących na poprzednio obowiązującym katastrze, ale jednocześnie stwierdził, że w zakresie przedmiotu rozgraniczenia w latach tworzenia ewidencji gruntów nie dokonano pomiarów, przerysowując jedynie stan wynikający z poprzedniej mapy. Nie wyjaśniono także jaki wpływ na kształt granicy pomiędzy działkami ewidencyjnymi nr (...), ma rozbieżność co do położenia pkt. E1 i D2 niemieszcząca się w tolerancji wynikającej z powołanych przez biegłego przepisów. Ostatecznie nie wyjaśniono również na jakiej podstawie biegły wskazał ukształtowanie granicy pomiędzy wymienionymi nieruchomościami oraz na podstawie czego wnosić należy, iż odpowiada ono pierwszemu kryterium wynikającemu z art. 153 k.c., to jest stanowi prawnemu.

Sąd nie zbadał w sposób wymagany zakresem orzekania dokumentów dotyczących prawa własności wskazanych wyżej nieruchomości, będących przedmiotem postępowania. W swych ustaleniach wskazał jedynie numery ksiąg wieczystych nieruchomości rozgraniczanych oraz wynikający z nich aktualny stan własności, bez odniesienia się do tego, jaka była podstawa nabycia poszczególnych działek i to nie tylko przez obecnych właścicieli, ale również ich poprzedników prawnych, co może mieć istotne znaczenie dla możliwości ukształtowania granicy na skutek zasiedzenia przygranicznych pasów gruntowych oraz ewentualnego początku biegu terminu zasiedzenia. Nie zostało więc wyjaśnione czy i ewentualnie jaki wpływ na ukształtowanie stanu prawnego granic miały zmiany we władaniu gruntem, poprzez wykonanie przejazdu oraz jego wyasfaltowaniu i utwardzeniu płytami betonowymi. Wprawdzie w toku postępowania przed Sądem I instancji nie podnoszono zarzutu w tym zakresie, niemniej jednak postępowanie rozgraniczeniowe toczy się w trybie nieprocesowym, który obliguje Sąd do aktywniejszej postawy i korzystania z możliwości inicjatywy dowodowej. W przypadku braku ugody pomiędzy właścicielami rozgraniczanych nieruchomości, którą można ukształtować nowy stan prawny, Sąd ma obowiązek ustalenia granicy wedle przewidzianych w treści art. 153 k.c. kryteriów. Zgodnie z treścią powołanego przepisu kryteria rozgraniczenia nieruchomości są ściśle określone, wyłączają się wzajemnie i mają zastosowanie w takiej kolejności, w jakiej zostały wymienione. Zasada wzajemnego wyłączania się kryteriów wyklucza możliwość korygowania przebiegu granic ustalanych według stanu prawnego, poprzez włączenie kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania, czy kryterium wszelkich okoliczności, zarówno co do całej granicy jak i jej fragmentów.

Wszystkie podniesione wyżej okoliczności w zakresie braku ustaleń i ocen Sądu Rejonowego, uniemożliwiających dokonanie weryfikacji w trybie nadzoru instancyjnego przez Sąd Okręgowy, powodują, że nie została rozpoznana istota sprawy. Zachodziła zatem konieczność uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Uchylenie nastąpiło w zakresie zaskarżenia, co do granicy ustalonej w pkt. I-a postanowienia oraz w zakresie kosztów, jakie powstaną pomiędzy właścicielami działek nr (...) w wyniku ponownego postępowania, o czym orzeczono na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

W toku ponownego rozpoznania sprawy Sąd Rejonowy wyjaśni w pierwszej kolejności wszystkie wątpliwości dotyczące opinii biegłego geodety poprzez uzyskanie uzupełniającej opinii w tym zakresie, co do prawidłowości i

zasadności odnoszenia granicy ustalonej według stanu prawnego do stanu ewidencyjnego. Ponadto zbada dokumenty dotyczące nabywania prawa własności nie tylko obecnych właścicieli, ale również ich poprzedników prawnych. Następnie dokona również stosownych ustaleń czy stan władania gruntem pozostawał w zgodzie ze stanem własności i stanem ewidencyjnym, a w wypadku braku zgodności, jaki charakter i zakres miało posiadanie właścicieli poszczególnych działek oraz czy miało ono wpływ na zmianę zasięgu przysługujących im praw.

W sposób jednoznaczny podkreślić należy, że w pierwszej kolejności Sąd powinien ustalić granicę pomiędzy sąsiadującymi ze sobą nieruchomościami w oparciu o aktualny stan prawny. Polega to na ustaleniu, do jakiego miejsca na gruncie sięga prawo własności, przysługujące właścicielom gruntów sąsiadujących stosownie do ich tytułów prawnych. Rozgraniczenie nieruchomości służy ustaleniu na gruncie granic, w obrębie których właściciel może wykonywać swe prawo w odniesieniu do części powierzchni ziemskiej. W postanowieniu z dnia 27.02.2013 r. sygn. akt IV CSK 357/12 Sąd Najwyższy wskazał, że dokonując rozgraniczenia z zastosowaniem kryterium stanu prawnego, Sąd jest uprawniony do ustanawiania nowych punktów granicznych, nie istniejących poprzednio, jeżeli takie ich położenie wynika z tego stanu.

Drugie kryterium rozgraniczenia, jakim jest ostatni spokojny stan posiadania, może mieć zastosowanie dopiero wówczas, gdy stanu prawnego nie będzie można ustalić. Sąd Najwyższy wyjaśnił również, iż okoliczność, że 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 (orzeczenie z dnia 21.07. 1966 r., III CR 146/66, OSP 1967, z. 7-8, poz. 185). Z tej przyczyny wniosek apelującej uczestniczki, co do oparcia orzeczenia na kolejnym kryterium rozgraniczeniowym z art. 153 k.c. może zostać uwzględniony jedynie w takim wypadku, kiedy stanu prawnego Sąd po przeprowadzeniu dowodów nie będzie w stanie ustalić.