

Sygn. akt III Ca 1398/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Mirella Szpyrka

SO Tomasz Tatarczyk (spr.)

Sędziowie: SR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2014 r. na rozprawie sprawy

z wniosku Gminy G.

z udziałem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. i A. U.

o rozgraniczenie

na skutek apelacji uczestnika postępowania A. U.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 19 czerwca 2013 r., sygn. akt I Ns 1539/11

postanawia:

***uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Gliwicach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.***

SSR del. Maryla Majewska – Lewandowska SSO Mirella Szpyrka SSO Tomasz Tatarczyk

Sygn. akt III Ca 1398/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 19 czerwca 2013r. Sąd Rejonowy ustalił, że granica pomiędzy działką nr (...) położoną w G., zapisaną w księdze wieczystej nr (...), a działką nr (...) położoną w G., zapisaną w księdze wieczystej nr (...) w części przekazanej do rozgraniczenia decyzją Prezydenta Miasta G. z dnia 15 listopada 2007r. przebiega pomiędzy punktami 2493-105-2330 zaznaczonymi na szkicu granicznym sporządzonym przez biegłego geodetę A. F., znajdującym się na karcie 584 akt sprawy, stanowiącym integralną część postanowienia, orzekł o kosztach postępowania. Rozstrzygnięcie oparł Sąd o następujące ustalenia faktyczne. W dniu 5 grudnia 2002r. na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. wszczęte zostało administracyjne postępowanie rozgraniczeniowe pomiędzy działką nr (...) będącą własnością A. U., a działką nr (...) znajdującą się w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.. Decyzją z dnia 15 listopada 2007r. umorzono postępowanie administracyjne w zakresie rozgraniczenia na odcinku oznaczonym na szkicu granicznym od punktu 5 do punktu 6, równoległym do ulicy (...). Przebieg granicy nie został ustalony z powodu braku dokumentów i zgodnego oświadczenia stron w przedmiocie przebiegu granicy. Przebieg granicy pomiędzy tymi działkami na odcinku prostopadłym do ulicy (...), oznaczonym na szkicu granicznym punktami 4-5 miał zostać ustalony odrębną decyzją rozgraniczeniową. Grunt od ul. (...) do stojącego na gruncie ogrodzenia ma powierzchnię o

175 m<sup>2</sup> większą od powierzchni działki nr (...) zapisanej w księdze wieczystej. Sąd wskazał, że w opinii z 31 sierpnia 2012r. opracowanej przy ponownym rozpoznaniu sprawy w pierwszej instancji biegły A. F. w oparciu o szkic połowy z 1980r. w sposób jednoznaczny ustalił położenie punktów 2559, 2493, 105 i wyznaczył granicę na spornym odcinku równoległym do ulicy (...) pomiędzy punktami 2493-105-2330 zaznaczonymi na szkicu granicznym sporządzonym dnia 24 lipca 2012r. Powierzchnia działki powstałej pomiędzy punktami 2559-2493-105-2330 a ulicą (...) wynosi około 0.06.66 ha. Decyzją Prezydenta Miasta G. z dnia 7 grudnia 2012r. działka nr (...) została podzielona w ten sposób, że z działką nr (...) graniczy działka nr (...) o powierzchni 4.76.06 ha. Działkę nr (...) położoną w G. o powierzchni 0.06.60 ha A. U. nabył dnia 5 marca 2007r. W chwili zakupu przez niego działki na spornym gruncie posadowiony był płot z metalowej siatki. Płot ten postawiony został w latach 80-tych

XX wieku przez pracowników podmiotu budującego osiedle mieszkaniowe na działce nr (...) w celu zabezpieczenia sprzętu i materiałów budowlanych. Poprzednia właścicielka przekazała uczestnikowi, że granica działki rozciąga się aż do płotu. Uczestnik nie mierzył powierzchni działki. Ogrodzenie zostało rozebrane na polecenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. w 2009r. Dnia 4 stycznia 2012r. geodeta Miasta G., w wykonaniu zarządzenia nadesłania wszelkiej dokumentacji dotyczącej podziału działki należącej do poprzedniej właścicielki A. G., przesłał do Sądu odnalezione szkice połowe wykonane dnia 4 czerwca 1980r. podczas podziału gruntu m.in. na działkę nr (...) oraz kopię wykazu zmian gruntowych. Szkice te zostały złożone do zasobu geodezyjnego dopiero po odnalezieniu przez pracowników Wydziału Geodezji Urzędu Miejskiego w G.. Do chwili ich odnalezienia przechowywane były w roczniku szkiców połowych UM G.. Nie zostały przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego z uwagi na brak pozostałej dokumentacji podziałowej. Za datę pozyskania wykazu zmian gruntowych przyjęto dzień 22 grudnia 1980r., kiedy to ujawniono podział w ewidencji gruntów i budynków miasta G.. Organ dokonujący rozgraniczenia w trybie administracyjnym nie brał ich pod uwagę, gdyż wówczas nie wiedział o ich istnieniu. W roku 2005 działka nr (...) otrzymała numer 261. Działka nr (...) powstała jako zlepek kilku innych działek. Przywołał Sąd art. 153 k.c., który stanowi, że jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania; gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między zainteresowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną. Podkreślił, że rozgraniczenie następuje na podstawie jednego z kryteriów przewidzianych w tym przepisie ale w kolejności tam wymienionej. Podstawowym kryterium, według którego rozgraniczenie winno nastąpić jest zatem stan prawny przedmiotu rozgraniczenia. Stwierdzenie stanu prawnego następuje na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych, takich jak akty notarialne, wypisy, orzeczenia, dane z ksiąg wieczystych, dane z ewidencji gruntów, mapy, plany, szkice, historyczne mapy katastralne. Dodatkowo ustalając stan prawny Sąd może oprzeć się na zeznaniach świadków, oględzinach, opiniach. Stwierdził Sąd pierwszorzędne znaczenie przy ustaleniu granicy działek szkicu połowego z 4 czerwca 1980r. Podniósł, że szkic połowy (katastralny) jest dokumentem wskazującym umiejscowienie punktów granicznych na nieruchomości. Na podstawie szkicu odnalezionego w toku ponownego rozpoznania sprawy, wydzielona została działka należąca

obecnie do A. U.. Za prawdopodobne uznał, że gdyby organ administracyjny dysponował szkicem połowym przeprowadziłby jedynie czynności wznowienia znaków granicznych, nie wszczynając postępowania rozgraniczeniowego. Uwzględnieniu przez sąd podlegał stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. W ramach ustalania stanu prawnego badaniem, jak dalej wywiódł Sąd, objęta jest kwestia nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości podlegających rozgraniczeniu po uprzednim ustaleniu przebiegu linii granicznej według dokumentów zaświadczających o zasięgu prawa własności sąsiednich działek. Uczestnik nie podnosił w sprawie zasiedzenia części gruntu. Sąd doszedł do wniosku, że właściciel działki nr (...) nie mógł nabyć w drodze zasiedzenia części przygranicznego pasa działki nr (...). Postępowanie dowodowe nie wykazało samoistnego posiadania przez A. U. pasa gruntu na działce nr (...). Wobec niewielkiej powierzchni nabytej działki uczestnik powinien spostrzec różnicę pomiędzy powierzchnią określoną w dokumentach a wyznaczoną w terenie ogrodzeniem biegnącym równoległe do ulicy (...). Pomiaru nabytej działki uczestnik nie dokonał. Nie może być uważany za posiadacza w dobrej wierze. Wszczęcie w dniu 5 grudnia 2002r. na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego spowodowało przerwę ewentualnego biegu zasiedzenia. Ponieważ zgromadzony

w sprawie materiał dowodowy pozwala na wskazanie według stanu prawnego granicy pomiędzy działkami nr (...) w części przekazanej do rozgraniczenia decyzją Prezydenta Miasta G. z dnia 15 listopada 2007r., granicą tą jest linia przebiegająca pomiędzy punktami o numerach (...) -105-2330 zaznaczonymi na szkicu granicznym sporządzonym przez biegłego geodetę A. F., należało dokonać rozgraniczenia według tej linii. Decyzja o umorzeniu postępowania administracyjnego i przekazaniu sprawy do rozpatrzenia sądowi wyznacza zakres kognicji, w jakim sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu sądowym. Ponieważ Prezydent Miasta G. umorzył postępowanie administracyjne i przekazał Sądowi do rozpoznania sprawę jedynie w zakresie rozgraniczenia na odcinku oznaczonym na szkicu granicznym od punktu 5 do punktu 6 (równoległym do ulicy (...)), Sąd nie był władny przeprowadzić rozgraniczenia działek na odcinku prostopadłym do ul. (...) i w tej części celowym jest wydanie decyzji administracyjnej.

W apelacji uczestnik postępowania A. U. zarzucił naruszenie prawa materialnego – art. 153 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na ustaleniu przebiegu granicy pomiędzy działkami nr (...) w oparciu o rzekomy stan prawny, a tym samym uznanie, że brak było podstaw do ustalenia granic według ostatniego spokojnego stanu posiadania, art. 34 ust. 1 i 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne przez nieprawidłową wykładnię polegającą na wydaniu orzeczenia wykraczającego poza granice kognicji sądu i ustalenie granic w zakresie nieprzekazanym przez organ administracji, a w konsekwencji nierozpoznanie istoty sprawy polegające na braku ustalenia przebiegu granicy na odcinku 5-6 zaznaczonym na szkicu sporządzonym przez geodetę M. B., art. 172 w związku z art. 336 k.c. przez bezpodstawne przyjęcie, że uczestnik nie może być uznany za posiadacza spornej części nieruchomości w dobrej wierze, naruszenie prawa procesowego – art. 233 w związku z art. 328 § 2 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i wydanie orzeczenia w oparciu o dokument, który nie został przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego i nie był w ogóle brany pod uwagę w administracyjnym postępowaniu rozgraniczeniowym, art. 233 w związku z art. 278 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że dowody przeprowadzone w sprawie były wystarczające do ustalenia stanu prawnego i dokonanie rozgraniczenia jedynie w oparciu o szkic polowy z 4 czerwca 1980r., art. 386 § 6 k.p.c. przez niezastosowanie i naruszenie wytycznych co do dalszego postępowania wskazanych w postanowieniu z 2 czerwca 2011r. Na tej podstawie skarżący domagał się zmiany postanowienia i ustalenia, że granica pomiędzy działkami (...) przebiega według linii łączącej punkty 5-52-51-50-72-6 na szkicu katastralnym z 28 czerwca 2007r., zasądzenia od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie uchylecia postanowienia i przekazania sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Uczestniczka postępowania Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od skarżącego kosztów postępowania.

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

Nie są słuszne zarzuty apelacji podważające szkic polowy, złożony do akt w toku ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Rejonowy, jako podstawę ustalenia stanu prawnego nieruchomości.

Szkic ten odnaleziony został w zasobach geodezyjnych Urzędu Miasta G., nie dysponował nim organ prowadzący administracyjne postępowanie rozgraniczeniowe, a odzwierciedla on położenie punktów granicznych i przebieg granicy działek powstałych wskutek podziału nieruchomości.

Pozostaje szkic polowy w korelacji z dokumentacją geodezyjną zawartą w aktach sprawy – wyciągiem z wykazu zmian gruntowych i ujawnionymi w sprawie danymi dotyczącymi podziału nieruchomości należącej uprzednio do A. G..

Nie powinno ulegać wątpliwości z uwagi na tę korelację, że szkic polowy opracowany został w związku z podziałem nieruchomości A. G., w wyniku którego to podziału wydzielona została działka nabyta następnie przez uczestnika postępowania A. U. i będąca przedmiotem sprawy.

Podstawę ustalenia przebiegu granic nieruchomości stanowią dokumenty określające położenie punktów granicznych i przebieg granic nieruchomości, a takimi dokumentami są między innymi szkice wyznaczenia granic działek wydzielonych w wyniku podziału nieruchomości.

Zasadnie na odnalezionym szkicu połowym oparł Sąd Rejonowy ustalenia co do stanu prawnego nieruchomości. Kryterium stanu prawnego miało rzecz jasna pierwszorzędne znaczenie przy ustalaniu przebiegu granic ( art. 153 k.c. ).

Słusznie przedmiotem rozważań uczynił Sąd Rejonowy kwestie zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu. Uczestnik postępowania nie wywodził roszczeń z faktu zasiedzenia, natomiast odwoływał się w sprawie do ostatniego spokojnego stanu posiadania, którego granice jak podnosił wyznaczało ogrodzenie istniejące w chwili nabycie przez niego nieruchomości.

Sąd Rejonowy zanegował wystąpienie obu przesłanek zasiedzenia, mianowicie samoistność posiadania przez uczestnika przygranicznego pasa gruntu, jak i upływ czasu wymagany do nabycia własności przez zasiedzenie; przyjął na wypadek uznania uczestnika za samoistnego posiadacza nieruchomości jego złą wiarę jako posiadacza.

Ocena Sądu Rejonowego w tym przedmiocie jest nieprzekonująca.

Po pierwsze, stwierdzenie braku samoistności posiadania nie zostało poprzedzone ustaleniami i analizą faktów dotyczących władania przez uczestnika przygranicznym pasem gruntu.

Po drugie, sam brak dokonania przez uczestnika pomiarów nabytej działki nie uzasadniał przypisania mu złej wiary posiadacza.

Po trzecie, pominął Sąd Rejonowy w swoich rozważaniach domniemania ustanowione w art. 339 i 7 k.c.

Nietrafnie zarzuca skarżący naruszenie art. 386 § 6 k.p.c. Z pisemnych motywów orzeczenia uchylającego postanowienie uprzednio wydane w sprawie przez sąd pierwszej instancji nie wynika aby sąd odwoławczy zalecił badanie przy ponownym rozpoznaniu sprawy powierzchni działki należącej do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G..

Zasadnie odmówił Sąd Rejonowy dopuszczenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność powierzchni działki nr (...).

Apelacja odnieść musiała skutek w postaci uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu albowiem słusznie zarzuciła nierozpoznanie przez ten Sąd istoty sprawy.

Dokonując rozgraniczenia nieruchomości przez ustalenie, że granica przebiega pomiędzy punktami 2493-105-2330 Sąd Rejonowy wyszedł z błędnego założenia, że rozgraniczenie działek na odcinku prostopadłym do ulicy (...) nie zostało dokonane.

Tymczasem uzupełniony w postępowaniu odwoławczym materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że decyzją z 4 grudnia 2007r. Prezydent Miasta G. dokonał rozgraniczenia działek (...) na tym odcinku od punktu 4 do punktu 5 według oznaczenia na szkicu granicznym; decyzja wobec niewniesienia odwołania stała się ostateczna.

Oświadczenie co do ustalenia przebiegu granicy na odcinku od punktu 4 do punktu 5 złożył przed Sądem Rejonowym pełnomocnik uczestnika postępowania wnosząc o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety celem ustalenia przebiegu granicy pomiędzy punktami 5 i 6. Wniosek ten niezasadnie uległ oddaleniu. Z dokumentacji akt sprawy, jaką dysponował Sąd Rejonowy wynikało, że prowadzone było administracyjne postępowanie rozgraniczeniowe dotyczące przebiegu granicy pomiędzy działkami (...) na odcinku prostopadłym do ulicy (...) ale wynik tego postępowania pozostał poza ustaleniami Sądu Rejonowego. W rezultacie wadliwie stwierdził ten Sąd brak rozgraniczenia działek na odcinku prostopadłym do ulicy (...) a dokonując rozgraniczenia działek na odcinku równoległym do tej ulicy ustalił przebieg granicy począwszy od punktu 2493, który, jak wynika z dokumentacji geodezyjnej i na co wskazał biegły geodeta, nie jest tożsamy z punktem 5. Oznacza to dalej niedokonanie w postępowaniu

sądowym rozgraniczenia w pełnym zakresie, w jakim sprawa przekazana została Sądowi Rejonowemu po umorzeniu postępowania administracyjnego, mianowicie nieustalenie przebiegu granic na linii biegnącej począwszy od punktu 5.

Rozpoznając ponownie sprawę Sąd Rejonowy dopuści dowód z uzupełniającej opinii geodezyjnej, ustali przebieg granicy działek (...) na odcinku biegnącym począwszy od punktu 5 i dalej równoległe do ulicy (...). Przedmiotem ustaleń i dokładnej analizy uczyni kwestię zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu uwzględniając domniemania prawem przewidziane i zasady dotyczące rozkładu ciężaru dowodu i wzruszalności domniemań. Cały zebrany w sprawie materiał dowodowy podda ocenie i dokona rozgraniczenia nieruchomości w zakresie, w jakim sprawa po umorzeniu postępowania administracyjnego została przekazana do rozpoznania sądowi.

Z przytoczonych względów orzeczono jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 386 § 4 i 108 § 2 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

SSR del. Maryla Majewska – Lewandowska SSO Mirella Szpyrka SSO Tomasz Tatarczyk