

Sygn. akt I Ca 298/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 3 sierpnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SO Elżbieta Zalewska-Statuch

SO Antoni Smus

Protokolant st. sekr. sąd. Beata Krysiak

po rozpoznaniu w dniu 3 sierpnia 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z wniosku Gminy S.

z udziałem A. K. (1) i Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział

(...) w W. Filia w Ł.

o rozgraniczenie

na skutek apelacji uczestniczki postępowania A. K. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 16 marca 2016 roku, sygn. akt I Ns 286/15

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie oraz rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w postanowieniu z dnia 13 maja 2016 roku karta 55, i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Łasku pozostawiając temuż Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt I Ca 298/16**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 16 marca 2016 r. Sąd Rejonowy w Łasku w sprawie z wniosku Gminy S. z udziałem Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w W. Filia w Ł. oraz A. K. (1) o rozgraniczenie postanowił rozgraniczyć działkę nr (...) o powierzchni 0,18 ha, dla której prowadzona jest Kw nr (...) i działkę nr (...) o powierzchni 0,02 ha, objętą aktem własności ziemi nr ON - (...) wydanym w dniu 26 lipca 1974 r. przez Naczelnika Powiatu w Ł. i decyzją Naczelnika Gminy S. z dnia 25 września 1979 r. nr (...), obie działki położone w obrębie (...)Ż., gmina S., powiat (...), województwo (...), według linii oznaczonej jako granica ww. działek na mapie uzupełniającej z projektem podziału sporządzonej w dniu 19 lipca 1990 r. przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i (...) w S. Rejonowy Oddział w Ł., wpisanej do ewidencji zasobu powiatowego przez Starostę Ł. w dniu 07 sierpnia 1990 r., nr ew. (...).

***Powyższe orzeczenie zostało wydane w oparciu o następujące istotne ustalenia:***

Działka nr (...) o powierzchni 0,18 ha położona w obrębie (...) Ż., gmina S., jest własnością uczestniczki A. K. (2).

Działka nr (...) o powierzchni 0,02 ha położona w obrębie (...) Ż., gmina S., jest własnością Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w W. Filia w Ł..

Wskazane działki powstały z podziału działki nr (...), który został dokonany na podstawie mapy z dnia 19 lipca 1990 r., wpisanej do ewidencji zasobu powiatowego.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy uznał, że stan prawny dotyczący przebiegu granicy pomiędzy działkami nr (...) położonymi w Ż., gmina S., wynika z mapy uzupełniającej z projektem podziału z dnia 19 lipca 1990 r. wpisanej do ewidencji zasobu powiatowego w dniu 07 sierpnia 1990 r., nr ew. (...).

Na podstawie tak ustalonego stanu prawnego Sąd Rejonowy orzekł o rozgraniczeniu zgodnie z ww. wskazaną mapą, stosownie do art. 153 k.c.

***Z orzeczeniem nie zgodziła się uczestniczka A. K. (1), która zaskarżyła je w całości.***

Uczestniczka w apelacji wskazywała, że w toku postępowania nie mogła zapoznać się z mapą będącą podstawą orzeczenia. Ponadto podniosła, że działka o nr (...) od chwili, kiedy uczestniczka stała się właścicielką działki o nr (...), przynależała do jej gospodarstwa, objęta ogrodzeniem. Znajdowała się tam stodoła do 2005 r., a później obszar był orany bądź obsadzany. Skarżąca nadto wskazała, że do działki (...), która powstała również wskutek podziału działki o nr (...), prowadzą inne drogi dojazdowe, nie tylko droga przez działkę

nr (...). Skarżąca zarzucała również, że nie odbyła się wizja lokalna przedmiotowych działek.

W konkluzji wniosła o zmianę orzeczenia, ewentualnie o uchylenie orzeczenia

i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

***Sąd Okręgowy zważył, co następuje.***

Apelacja okazała się zasadna i doprowadziła do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu z uwagi na konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, gdyż Sąd uchylił się od rozpoznania istoty sprawy.

Rozgraniczenia nieruchomości dokonuje się na podstawie art. 153 k.c., stanowiącego, 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 interesowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną.

Uczestnikami postępowania o rozgraniczenie muszą być zatem właściciele nieruchomości objętych sporem a jego celem, wskazanym w art. 29 ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 1989 nr 30, poz. 163), jest ustalenie przebiegu granic tych nieruchomości przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów.

Ustalenia stanu prawnego dokonuje się na podstawie dokumentów, map oraz punktów osnowy geodezyjnej, z uwzględnieniem pełniących pomocniczą rolę znaków i śladów granicznych. Przy tym Sąd powinien zbadać czy nie doszło do zmiany stanu prawnego wynikającego z dokumentów i planów. Sąd może także posłużyć się innymi dowodami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego.

W orzecznictwie i literaturze podkreśla się, że zakres rozstrzygnięcia Sądu jest szerszy, aniżeli ma to miejsce w pierwszym etapie postępowania rozgraniczeniowego – w postępowaniu administracyjnym, ponieważ Sąd ustala stan

prawny nieruchomości i zakres prawa własności, uwzględniając dokonane w tej mierze zmiany (por. postanowienie SN z 20 listopada 2014 r., V CSK 71/14, LEX nr 1583242).

Szerszy jest także zakres postępowania dowodowego, ponieważ w ramach art. 233 k.p.c. ocenie podlegają wszystkie dowody przewidziane w kodeksie postępowania cywilnego, a nie tylko dowodowy wymienione w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz rozporządzeniu Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz (...) z 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz.U. 1999 nr 45, poz. 453). Przyjmuje się, iż Sąd, dokonując rozgraniczenia, powinien w sposób możliwie wyczerpujący wyjaśnić istnienie przesłanek uzasadniających rozgraniczenie według określonego kryterium (zob. postanowienie SN z 3 września 1981 r., III CRN 171/81, OSNC 1982/4/51).

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie uczynił zadość wymaganiom stawianym przed sądowym rozgraniczeniem nieruchomości. Sąd pierwszej instancji nie zbadał podstawy materialnej wniosku i w swoim rozstrzygnięciu nie odniósł się w sposób wystarczający do tego, co było przedmiotem sprawy. Sąd Rejonowy nie wyjaśnił i pozostawił poza oceną okoliczności faktyczne stanowiące przesłanki zastosowania normy prawa materialnego będącej podstawą roszczenia, wynikającej z art. 153 k.c. Choć skarżąca w apelacji nie podniosła zarzutu naruszenia art. 153 k.c, to jednak Sąd odwoławczy ma obowiązek badać z urzędu materialnoprawną podstawę wniosku nawet w braku odpowiednich zarzutów skarżącego.

Przede wszystkim należy zauważyć, że Sąd Rejonowy zaniechał podjęcia czynności zmierzających do ustalenia tytułu własności do działki o nr (...) o pow. 0,02 ha.

Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia nie wyjaśnił w oparciu o jakie okoliczności czy zdarzenia prawne przyjął, iż własność nieruchomości przysługuje aktualnie Agencji Nieruchomości Rolnych. Takie założenie Sądu Rejonowego nie zostało wsparte jakąkolwiek argumentacją jurydyczną a przyjęcie, iż własność Agencji wynika z powołanych przez Sąd Rejonowy dowodów, takich jak: k. 4 w Operacie technicznym, z której wynika jedynie, że Gmina S. jest właścicielem bądź władającym przedmiotową nieruchomością; decyzja Naczelnika Gminy S. z 25 września 1979 r. o przejściu na rzecz Państwa gospodarstwa rolnego składającego się z działek nr (...) o pow. 2,94 ha stanowiącego własność F. i M. K. oraz decyzja Wójta Urzędu Gminy S. z 15 maja 1991 r. o przyznaniu na własność działki nr (...) o pow. 0,30 ha F. i M. K., z których to decyzji w żaden sposób nie wynika kto obecnie jest właścicielem działki o nr (...) i jak kształtowała się własność przedmiotowej nieruchomości od momentu, kiedy stała się własnością Skarbu Państwa czy też k. 4 akt KW nr (...), gdzie w zapisie wg ewidencji gruntów i projektu podziału widnieje Państwowy Fundusz Ziemi - jest co najmniej dowolne.

Agencja Nieruchomości Rolnych działa na podstawie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r (Dz. U. z 2015 r., poz. 1014 tekst jednolity) i ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r. (Dz.U. 2012 r., poz. 803 tekst jednolity) jako następcą prawny Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Kontynuuje ona pod nową nazwą dotychczasową działalność (...), z uwzględnieniem regulacji zawartych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. Agencja Nieruchomości Rolnych jest państwową osobą prawną oraz instytucją powierniczą, której Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia państwowego w rolnictwie. Agencja wykonuje w imieniu własnym prawa i obowiązki związane z mieniem Skarbu Państwa powierzonym jej po zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej, w tym również prawa i obowiązki wynikające z decyzji administracyjnych.

Powyższe uprawnia do konstatacji, iż aby skutecznie wywodzić prawo własności Agencji lub jej uprawnienie do występowania w sprawie dotyczącej mienia przejętego w 1979 roku na rzecz Skarbu Państwa należałoby oczekiwać przedłożenia przez nią stosownych dokumentów to potwierdzających. Takiego materiału dowodowego akta sprawy nie zawierają, a więc nie można mówić o prawidłowym przeprowadzeniu przez Sąd czynności rozgraniczenia skoro nie został spełniony podstawowy warunek prowadzenia postępowania w udziale właściciela nieruchomości. Z materiału zgromadzonego w sprawie Sąd pierwszej instancji wywiódł, że Gmina jest posiadaczem samoistnym nieruchomości

i to ustalenie Sąd błędnie uznał za wystarczające do dokonania rozgraniczenia. Nie ulega natomiast wątpliwości, że art. 153 k.c. wymaga należytego wyjaśnienia tytułów własności i jakiegokolwiek braku postępowania dowodowego w tym zakresie uzasadniają konkluzję, iż przepis ten został naruszony.

Sąd Rejonowy dokonując rozgraniczenia zupełnie dowolnie oparł się również na mapie uzupełniającej z projektem podziału sporządzonej 19 lipca 1990 r., pomijając obowiązki nałożone art. 29 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku prawo geodezyjne i kartograficzne.

Skoro istotą postępowania rozgraniczeniowego jest ustalenie do jakich granic sięga prawo właściciela to rozgraniczeniem w rozumieniu art. 29 tejże ustawy jest ustalenie w tymże postępowaniu przebiegu granic poprzez określenie położenia punktów i linii granicznych w oparciu o istniejące na tę okoliczność dokumenty, odpowiadające technicznym standardom geodezyjno - kartograficznym, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie z tej czynności odpowiednich dokumentów.

Tymczasem wskazana przez Sąd mapa nie jest mapą stworzoną w toku postępowania rozgraniczeniowego i nie czyni zadość powyższym wymaganiom.

Podsumowując, Sąd Rejonowy nie ustalił stanu prawnego będącego podstawą dokonania rozgraniczenia na podstawie art. 153 k.c. i tym samym nie rozpoznał istoty sprawy.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy uwzględnił apelację uczestniczki na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., w konsekwencji uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Sąd Okręgowy uznał, że uchyleniu podlega także rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w postanowieniu z 13 maja 2016 r. Przedmiotowe postanowienie stanowiło bowiem w swej istocie uzupełnienie zaskarżonego postanowienia z 16 marca 2016 r o rozgraniczeniu, uchybiając treści art. 351 § 1 kpc co do terminu oraz art. 152 kc. stanowiącemu, że koszty rozgraniczenia właściciele nieruchomości ponoszą po połowie, co wynika z zasady, że właściciele gruntów sąsiadujących mają obowiązek współdziałania przy rozgraniczeniu gruntów oraz przy utrzymywaniu stałych znaków granicznych. Ustalenie granic sąsiadujących nieruchomości leży w interesie prawnym wszystkich właścicieli, gdyż granice gruntów sąsiadujących stały się sporne. Nie można więc co do zasady twierdzić, że rozgraniczenie nie jest przeprowadzane także w interesie właściciela nieruchomości sąsiadującej.

W przedmiotowej sprawie nie bez znaczenia prawnego pozostawać powinna również okoliczność, że z żądaniem zwrotu opłaty wystąpiła Gmina S., której nie przysługuje własność żadnej z rozgraniczanych nieruchomości a zainicjowanie przez nią postępowania rozgraniczeniowego nastąpiło z urzędu, choć art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku prawo geodezyjne i kartograficzne upoważnia do wszczęcia z urzędu postępowania o rozgraniczenie tylko przy scaleniu gruntów, a w sytuacji braku wniosku strony, jedynie wówczas gdy potrzeby gospodarki narodowej lub interes społeczny uzasadniają przeprowadzenie rozgraniczenia. W treści postanowienia z dnia 30 kwietnia 2014 roku w sprawie RW.III.6830.8.2014 postanawiającego o wszczęciu postępowania rozgraniczeniowego w związku z licznymi zgłoszeniami naruszeń granic uchylono się od wskazania w czym organ inicjujący to postępowanie upatruje naruszenia interesu społecznego, jeżeli zarzut naruszenia granic dotyczy zachowań właściciela konkretnej nieruchomości.

Przy ponownym rozpoznawaniu sprawy Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności ustali krąg uczestników koniecznych tego postępowania poprzez zgromadzenie odpowiednich dokumentów potwierdzających komu przysługuje własność działki (...) lub kto jest uprawnionym do reprezentowania interesów Skarbu Państwa z tytułu przejęcia jej na własność w 1979 roku a po pozytywnym ustaleniu powyższego dopuści dowód z opinii biegłego geodety, któremu zleci ustalenie przebiegu granic przedmiotowych nieruchomości według przyjętego przez Sąd kryterium rozgraniczenia, odpowiedniego do okoliczności sprawy i na podstawie analiz materiałów znajdujących się w zasobach właściwego (...) Ośrodka (...), a następnie rozpatrzy spór o przebieg granicy we właściwej perspektywie, obejmując zakresem swych rozważań zarzuty podnoszone przez uczestniczkę A. K. (1).