

Sygn. akt I Ca 446/16

POSTANOWIENIE

Dnia 1 lutego 2017 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

Sędziowie SSO Joanna Składowska

SSO Przemysław Majkowski

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 1 lutego 2017 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z wniosku S. B. i B. B. (1)

z udziałem U. B. i H. B. (1)

o na skutek apelacji wnioskodawców

o rozgraniczenie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 10 lutego 2015 roku, sygnatura akt I Ns 417/13

postanawia:

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

Sygn. akt I Ca 446/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 10 lutego 2015 r., Sąd Rejonowy w Wieluniu w sprawie z wniosku S. B. i B. B. (1) z udziałem H. B. (1) i U. B. rozgraniczył nieruchomości położone w W. oznaczone numerami geodezyjnymi:

- nr (...) – stanowiącą własność wnioskodawców S. i B. małżonków B., dla której w Sądzie Rejonowym w Wieluniu V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

- nr (...) – stanowiącą własność uczestników postępowania H. i U. małżonków B., dla której w Sądzie Rejonowym w Wieluniu V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

według linii koloru czerwonego łączącej punkty (...) zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego sądowego geodetę W. S. stanowiącą integralną część przedmiotowego orzeczenia.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania, przedstawione w pisemnych motywach zaskarżonego postanowienia:

Wnioskodawcy B. i S. małżonkowie B. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej są właścicielami nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej numerem działki (...) o obszarze 0,1739 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...). Nieruchomość tę nabyli na podstawie umowy sprzedaży w dniu 31 sierpnia 2012 r.

Uczestnicy postępowania H. i U. małżonkowie B. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej są właścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej numerem działki (...) o obszarze 0,2514 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...). Nieruchomość tę nabyli na podstawie umowy sprzedaży w dniu 21 grudnia 1995 r.

Obie te nieruchomości przed okresem II wojny światowej należały do W. M. (1). W 1931 r. większą część, w tym obejmującą także nieruchomość należącą obecnie do wnioskodawców, nabyła w drodze umowy sprzedaży od W. M. (1) Z. S. (1). Akt notarialny dotyczący tej umowy zaginął w trakcie działań wojennych. Po wojnie Z. S. (1) część z nieruchomości nabytej od

W. M. sprzedała (działki nr (...)), za wyjątkiem działki, którą posiadają obecnie wnioskodawcy. W 2000 r. dla pozostałej, niesprzedanej przez Z. S., części nieruchomości nabytej od W. M., na wniosek spadkobierców Z. S. (1) tutejszy Sąd założył księgę wieczystą Kw Nr (...), w której ujawniono działki oznaczone nr (...) o obszarze 0,3239 ha. W wyniku umowy o dział spadku pomiędzy spadkobiercami Z. S. (1) działka nr (...) przypadła na własności M. G. (1) i została odłączona z Kw Nr (...). Aktualnie wpisana jest w księdze wieczystej Kw Nr (...), w której jako właściciele ujawnieni są wnioskodawcy.

Z kolei spadkobiercy W. M. (1) w 1993 r. wystąpili o założenie księgi wieczystej dla działki nr (...), należącej obecnie do uczestników postępowania, na podstawie wyciągu z wykazu hipotecznego z 1902 r., dokumentującego tytuł własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz W. M. (1). W księdze wieczystej Kw NR (...) ujawniona została działka nr (...) na podstawie tego dokumentu oraz tytułów spadkobrania spadkobierców W. M. (1).

Obie działki oddziela budynek należący do uczestników postępowania oraz płot betonowy. Taki stan istniał w chwili nabycia przez zainteresowanych należących do nich spornych nieruchomości.

Budynek uczestników posiada skierowane w stronę działki wnioskodawców okna otwieralne, a także, wystający na odległość 75 cm, okap dachu wraz z rynną.

Uczestnik postępowania dokonał naprawy dachu i rynien na budynku, przy czym nie dokonywał żadnych powiększeń w jego powierzchni. Przez swoich pracowników dwa razy do roku wykaszal trawę na szerokość ok. 2 m. wzdłuż budynku od strony nieruchomości należącej do wnioskodawców, zanim ci stali się jej właścicielami. Miał na to zgodę poprzedniej właścicielki K. G..

Od czasu kiedy wnioskodawcy stali się właścicielami działki nr (...), wnioskodawca przez swoich pracowników wykaszal trawę wzdłuż budynku uczestników.

Postanowieniem z dnia 12 marca 2013 r., Burmistrz W. wszczął na wniosek B. i S. małż. B. postępowanie rozgraniczeniowe pomiędzy należącą do nich nieruchomością a nieruchomością uczestników postępowania H. i U. małż. B..

Do czynności rozgraniczeniowych upoważniono geodetę uprawnionego H. B. (2), który po powiadomieniu stron wykonał w dniu 25 marca 2013 r. czynności ustalenia przebiegu granic pomiędzy spornymi nieruchomościami.

Wobec okoliczności, iż zainteresowani nie doszli do porozumienia co do przebiegu granicy, zaś dokumenty geodezyjne nie dały podstaw do jej wytyczenia, decyzją Burmistrza W. nr (...). 6830.2.2013 z dnia 16 kwietnia 2013 r. postępowanie rozgraniczeniowe dotyczące ww. nieruchomości zostało umorzone i sprawa została przekazana do rozpoznania Sądowi.

Aktualnie, w ocenie Sądu Rejonowego, przedmiotowy spór o granicę wynika z istniejącego pomiędzy zainteresowanymi konfliktu o okna w budynku uczestników, które skierowane są w kierunku działki wnioskodawców i są otwieralne, ponadto o sam budynek, który z funkcji użytkowej został zmieniony w funkcję mieszkalną.

W toku postępowania przed Sądem biegły sądowy geodeta W. S. wykonał mapy, które w dwóch wersjach przedstawiają przebieg granicy – po ścianie budynku oraz po okapie, w dalszej części po betonowym ogrodzeniu.

Sąd pierwszej instancji powołał się na art. 153 k.c., a następnie podał, że w przedmiotowej sprawie nie ulegało wątpliwości, że dla określenia przebiegu granicy między spornymi nieruchomościami istotny jest sposób używania nieruchomości przy uwzględnieniu budynku istniejącego na działce nr (...). Z wyciągu z wykazu hipotecznego z 1902 r. znajdującego się w aktach Kw (...) oraz z wyciągu głównego aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem M. N. z 1924 r. Rep. (...), a także umowy sprzedaży z dn. 21 grudnia 1995 r. zdaniem Sądu wynika, że istniejący w granicy budynek został zbudowany, gdy właścicielem obu spornych nieruchomości był W. M. (1). Sąd podkreślił, że trudno jest wskazać dokładną datę budowy tego budynku, jednak z dużą pewnością można stwierdzić, że istniał on na gruncie, wtedy gdy W. M. (1) sprzedawał część swojej nieruchomości Z. S. (1) w 1931 r. Sąd dodał, że na mapach załączonych do sprawy przez wnioskodawców budynek ten został wyrysowany, a najwcześniejszą z tych map jest mapa z 1945 r. Z kolei mapy zgromadzone w postępowaniu administracyjnym: (...) nie zawierają tego budynku. Jak zostało wykazane w postępowaniu administracyjnym, powstała w późniejszym czasie granica ewidencyjna nie uwzględniała istnienia tego budynku, a więc nie uwzględniała stanu posiadania, który faktycznie wyznaczał granice obu nieruchomości. Sąd przyjął zatem, że na skutek nabycia przez Z. S. (1) części nieruchomości od W. M. (1) doszło do podziału nieruchomości i powstania dwóch odrębnych działek. W późniejszym czasie elementem tego pewnego stałego zaakceptowanego stanu było przenoszenie kolejno własności obu nieruchomości w istniejącym od tamtego czasu do dzisiaj kształcie, w którym budynek wyznacza granicę obu nieruchomości (co wynika z zeznań zainteresowanych oraz świadków K. i M. G.). Ustaloną zaś granicę ewidencyjną Sąd uznał za wadliwą z uwagi na nieuwzględnienie w pomiarach budynku.

Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska wnioskodawców, że granicę działek wyznacza ściana budynku należącego do uczestników. Jak zostało bowiem ustalone, budynek od samego początku jest w tym samym kształcie, tj. okapem z rynną zwrócony jest w kierunku działki wnioskodawców. Dokonany zaś przez uczestnika remont dachu nie spowodował zmian

w jego wymiarach. W związku z tym Sąd doszedł do wniosku, że zewnętrzne granice tego budynku wyznacza wystająca poza jego ściany linia okapu dachu i to ona stanowi granicę między spornymi nieruchomościami (na odcinku, w którym jest budynek). Wskazując na art. 143 k.c., Sąd stwierdził, że z tego względu, iż budynek wyznacza granicę obu nieruchomości, zatem to jego cechy determinują bieg tej granicy. Sąd zaznaczył, że budynek istniał zanim stworzono granicę ewidencyjną. W przypadku zaś pozostałej części (poza budynkiem) linii granicznej zainteresowani byli zgodni, co do jej przebiegu po linii istniejącego betonowego płotu.

Wobec powyższych okoliczności, Sąd uznał, że prawo własności, przysługujące zainteresowanym stosownie do ich tytułów własności, uzasadnia wyznaczenie granicy według linii koloru czerwonego łączącej punkty (...), zgodnie mapą sporządzoną przez biegłego sądowego geodetę W. S. (wersja druga), o czym orzekł na podstawie art. 153 k.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od całości powyższego postanowienia wywiedli wnioskodawcy, którzy zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili naruszenie:

I. art. 153 k.c. poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie polegające na:

- a) ustaleniu granicy z pominięciem kryterium stanu prawnego wyznaczonego istniejącą granicą,
- b) nieuprawnionym przyjęciu, iż stan faktyczny sprawy nie pozwala na wyznaczenie granicy według kryterium stanu prawnego,
- c) pominięciu w ustalonym w sprawie stanie faktycznym zasad współżycia społecznego zdefiniowanych w art. 5 k.c.,
- d) rozstrzygnięciu w przedmiotowej sprawie w oparciu o art. 153 k.c. z jednoczesnym skutkiem co do prawa własności pasa nieruchomości wnioskodawców,
- e) błędnym uznaniu, że w stanie faktycznym sprawy granica nieruchomości nie może przebiegać pod budynkiem,
- f) błędne przyjęcie, że w myśl tego przepisu granica nieruchomości nie może przebiegać przez budynek;

II. art. 153 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne w zw. z § 3 rozporządzenia Ministrów Spraw Wewnętrznych oraz (...) z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczenia nieruchomości (Dz.U. z 1999 r. Nr 45, poz. 453; dalej rozporządzenie) w zw. z § 5 ust. 1 pkt 1 lit. a i § 5 ust. 1 pkt 2 lit. f na skutek nieustalenia granicy zgodnie ze znakami granicznymi

odnalezionymi na nieruchomości podczas wywiadu terenowego;

III. naruszenie przepisów prawa procesowego a to:

1. art. 233 k.p.c. poprzez:

a) brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego wadliwej jego oceny co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia przez Sąd, że remont dachu nie pociągał za sobą powiększeń w jego powierzchni, na skutek:

- pominięcia istotnej części tego materiału tj. zeznań wnioskodawców powołujących się na dokonanie przez uczestników przebudowy dachu i rynien oraz wymiany okien w sposób czyniący zmiany w zakresie kształtu jak i wielkości budynku, w tym wysunięcia okapu dachu w stronę nieruchomości wnioskodawców postępowania,

- pominięcia dowodu z dokumentu pisma (...) w W. informującego o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z przepisami prawa,

- pominięcia dowodu z pisma P. G., z którego treści wynika, iż uczestnicy postępowania dokonywali, od czasu zakupu nieruchomości, zmian w budynku stojącym na tejże nieruchomości,

b) przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, polegającej na tym, że Sąd całkowicie pominął zeznania wnioskodawcy, ujęte w protokole z rozprawy z 24.06.2013 r. w których stwierdza fakty mające istotne znaczenia dla przedmiotowej sprawy, iż toczy się postępowanie przed nadzorem budowlanym co do samowoli budowlanej uczestników postępowania oraz że uczestnik nie uzyskał pozwolenia na zmianę użytkowania, i że dokonywał zmian w budynku bez wymaganych prawem pozwoleń, które to zeznania

nasuwają wątpliwość co do stanu technicznego budynku stojącego w spornej granicy, w tym również co do okapu dachu wysuniętego w stronę nieruchomości wnioskodawców,

c) dowolne ustalenie, że wnioskodawcy byli zgodni co do wyznaczenia granicy „po linii istniejącego betonowego płotu”,

d) błędną ocenę materiału dowodowego sprawy, polegającą na uznaniu, iż przedmiotowy spór o granicę wynika z istniejącego pomiędzy zainteresowanymi konfliktu o okna w budynku uczestników oraz o sam budynek;

2. art. 227 k.p.c. poprzez oparcie zaskarżonego rozstrzygnięcia na dowodach wskazujących na fakty nie mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia tj. oparcie rozstrzygnięcia na wysuniętym okapie dachu;

3. art. 230 k.p.c. poprzez nieuznanie przez Sąd za przyznane fakty, co do których uczestnik postępowania w protokole z 24.06.2013 r. w odpowiedzi na zarzuty wnioskodawcy

w zakresie dokonanej przez uczestników samowoli budowlanej w budynku stojącym w granicy - odmówił wypowiedzenia się;

4. art. 224 § 1 k.p.c. i art. 232 zd. 2 k.p.c. poprzez brak dopuszczenia z urzędu dowodu z akt postępowania toczącego się przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego

w przedmiocie doprowadzenia stanu technicznego budynku uczestników postępowania, stojącego w spornej granicy, do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa;

5. art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na tym, że Sąd nie zawiesił, (do czasu zakończenia postępowania trwającego przed (...) toczącego się

w przedmiocie samowoli budowlanej w zakresie budynku uczestników postępowania stojącego w granicy, w tym również w aspekcie okapu dachu wysuniętego w stronę nieruchomości wnioskodawców), postępowania w przedmiocie rozgraniczenia, którego rozstrzygnięcie zależało od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej - Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego odnośnie samowoli budowlanej;

6. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego przyczyn dla których sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dowodom wskazującym na dokonywane przez uczestników przebudowy dachu zmieniające jego kształt, a konkretnie przez brak wyjaśnienia, dokonania oceny zeznań wnioskodawców postępowania, co do których Sąd w żadnej mierze się nie odniósł w motywach zaskarżonego rozstrzygnięcia a które przeczyły twierdzeniom uczestników postępowania.

Mając na uwadze przedstawione zarzuty, skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania przed Sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy H. B. (1) i U. B. wniesli o oddalenie apelacji w całości.

Postanowieniem z 27 maja 2015 r., wydanym w sprawie sygn. akt I Ca 129/15, Sąd Okręgowy w Sieradzu, w wyniku rozpoznania apelacji wnioskodawców, zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie 1. w ten tylko sposób, iż dokonał rozgraniczenia opisanej w tym punkcie nieruchomości według linii czerwonej łączącej punkty (...), zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego geodetę W. S. (zaewidencjonowaną w Ośrodku (...) w W. w dniu 5 lutego 2014 r. za nr (...) (...)), stanowiącą integralną część orzeczenia (wersja 1. – k. 116); zasądzając od U. B. i H. B. (1) na rzecz B. B. (1) i S. B. kwotę 470 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Uczestnicy postępowania U. B. i H. B. (1) wywiedli skargę kasacyjną od tego orzeczenia.

Postanowieniem z 8 września 2016 r., wydanym w sprawie sygn. akt II CSK 836/15, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Sieradzu do ponownego rozpoznania.

Mając na względzie treść art. 398²⁰ k.p.c. oraz 386 § 6 w zw. z art. 398²¹ k.p.c., z których to przepisów wynika związanie wykładnią prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy i wskazaniem co do dalszego toku postępowania, **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja wnioskodawców zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy nie sprecyzował w oparciu, o jakie kryterium wymienione w art. 153 k.c. wydaje orzeczenie, odwołał się wszakże do sposobu używania nieruchomości, przy uwzględnianiu przebiegu istniejącego budynku. Należy zatem przyjąć, że nie zastosował kryterium stanu prawnego.

Nie może budzić w świetle brzmienia wskazanego przepisu żadnych wątpliwości, iż w przypadku sporności granic, ich ustalenie powinno nastąpić w pierwszej kolejności według stanu prawnego, a więc stanu wynikającego przede wszystkim z dokumentów w postaci: map, wyrysów map, operatów geodezyjnych, wyników pomiarów geodezyjnych będących podstawą ewidencji gruntów i wpisów w księgach wieczystych. Natomiast zasada wzajemnego wyłączenia kryteriów przewidzianych w art. 153 k.c. wyklucza korygowanie przebiegu granic ustalanych według stanu prawnego poprzez włączenie kryterium ostatecznego spokojnego stanu posiadania, czy kryterium wszelkich okoliczności, w tym względów celowości zarówno, co do całej granicy, jak i jej fragmentów. Również interes samych uczestników postępowania, ich stanowisko złożone w toku postępowania, jeżeli nie znalazło wyrazu w oświadczeniach złożonych w wymaganej formie, nie wystarcza do odstąpienia od rozgraniczenia według stanu prawnego. Przyjmuje się również, iż wątpliwość, co do stanu prawnego nieruchomości, nie uzasadnia jeszcze dokonania rozgraniczenia według kryterium ostatecznego stanu spokojnego posiadania, bowiem sama wątpliwość nie wystarczy do stwierdzenia, że stanu prawnego nie da się ustalić. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1974 r., III CRN 41/74, OSP 1975, nr 4, poz. 96, z dnia 6 maja 1974 r., III CRN 81/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 65, z dnia 14 marca 1997 r., I CKN 63/96, nie publ., z dnia 3 września 1981 r., III CRN 171/81, OSNC 1982, nr 4, poz. 51, z dnia 17 października 2000 r., I CKN 851/98, nie publ., z dnia 11 grudnia 2013 r., IV CSK 180/13, nie publ., z dnia 27 lutego 2013 r., IV CSK 357/12, nie publ., z dnia 24 sierpnia 2011 r., IV CSK 596/10, nie publ., z dnia 5 grudnia 2003 r., IV CK 255/00, nie publ., z dnia 24 sierpnia 2011 r., IV CSK 596/10, nie publ. i orzeczenia w nim powołane).

Przez stan prawny należy oczywiście rozumieć również stan powstały na skutek zasiedzenia przygranicznych pasów gruntów, o czym Sąd powinien rozstrzygnąć w sprawie o rozgraniczenie (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 1967 r., III CRN 424/66, OSNCP 1967, nr 11, poz. 206, z dnia 22 kwietnia 1974 r., III CRN 41/74, OSPiKA 1975, nr 4, poz. 96, z dnia 5 grudnia 2003 r., IV CK 255/02, nie publ.). Warunkiem możliwości rozważania kwestii zasiedzenia przygranicznych pasów ziemi w ramach kryterium stanu prawnego granic gruntów jest jednak uprzednie ustalenie przebiegu linii granicznej według dokumentów zaświadczających o zasięgu prawa własności sąsiadujących ze sobą właścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2013 r., IV CSK 180/13, nie publ.). Sąd Rejonowy natomiast kwestii zasiedzenia nie rozważał, w szczególności w odniesieniu do pasa gruntu pod okapem dachu budynku użytkowanego przez uczestników. Brak jest w uzasadnieniu rozstrzygnięcia jakiegokolwiek odniesienia do treści art. 172 k.c. i wskazanych w nim przesłanek nabycia własności w tej drodze.

Sąd pierwszej instancji, dopuszczając dowód z opinii biegłego geodety, zlecił sporządzenie opinii dotyczącej przebiegu granic między działkami (...) według stanu prawnego i ostatecznego stanu spokojnego posiadania (k. 100). Natomiast biegły sporządził jedynie dwie mapy obrazujące przebieg granicy według stanu spokojnego posiadania w dwóch wersjach: aprobowanej zasadniczo przez wnioskodawców (wersja 1 k. 116), choć z zastrzeżeniami (k. 42-43, 67, 144, 239-240) i przez uczestników (wersja 2- k. 115). Sąd Rejonowy, wyznaczając przebieg granicy według wersji 2, uczynił to według stanu posiadania odpowiadającego propozycji uczestników. Nie dysponował natomiast opinią biegłego dotyczącą granicy wytyczonej według stanu prawnego. Biegły jej bowiem nie sporządził, co potwierdził na rozprawie (k. 167-168). Dowód z opinii biegłego ze względu na jej składnik w postaci wiadomości specjalnych jest dowodem tego rodzaju, że nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową. Jeżeli więc, zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c., sąd może uzyskać wiadomości specjalne wyłącznie na skutek skorzystania z opinii biegłego, nie przeprowadzając tego dowodu

dopuszcza się naruszenia tego przepisu w związku z art. 232 k.p.c. W razie braku odpowiedniej inicjatywy dowodowej stron, winien działać w tym zakresie z urzędu.

Ustalenie przebiegu granic według stanu prawnego wymaga ustalenia na podstawie dokumentów i innych dowodów, jaki jest zakres prawa własności. Granica określa przestrzenny zasięg nieruchomości i stanowi zmaterializowaną linię w terenie. Granica w ujęciu geodezyjnym jest ustalana przez uprawnionego geodetę zgodnie z procedurami określonymi ustawowo i tak wytyczona powinna być granicą prawną odzwierciedlającą w przestrzeni obszar nieruchomości i wyodrębniającą tę nieruchomość, jako przedmiot odrębnej własności. Sąd powinien określić położenie współrzędnych punktów granicznych wyznaczających obszar nieruchomości, jako odrębnego przedmiotu własności. Oznacza to potrzebę ustalenia przebiegu granicy w miejscu uwidocznionych w dokumentacji geodezyjnej punktów granicznych, jeżeli wyznaczają granicę prawną, w miejscu położenia znaków granicznych, o ile są usytuowane na granicy prawnej albo w innym miejscu, jeżeli dowody zgromadzone w sprawie, wskazują na inny jeszcze przebieg granicy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 71/14, nie publ.). Sąd Rejonowy całkowicie również pominął, iż zarówno wnioskodawcy jak i uczestnicy nabyli własność nieruchomości objętych rozgraniczeniem na podstawie określonych czynności prawnych, które według przepisów prawa materialnego, miały wpływ, na zakres - co do powierzchni - prawa własności sąsiadujących ze sobą nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., IV CSK 252/11, nie publ.).

W postępowaniu nie wyjaśniono, z jakiej przyczyny granica prawna ma przebiegać wzdłuż budynku w jego aktualnym kształcie. Nie jest możliwe dokonanie rozgraniczenia z uwzględnieniem zmian, jakie na gruncie powstały, w wyniku ich zabudowy czy przebudowy, bez uprzedniego wyjaśnienia stanu prawnego granic. Z motywów rozstrzygnięć nie wynika, czy granica wyznaczona wzdłuż ściany budynku powstała zgodnie ze stanem prawnym, czy też wskutek jej przekroczenia przy zmianie przeznaczenia pomieszczeń magazynowych na budynek mieszkalny, ewentualnie dokonania podziału działki należącej uprzednio do jednego właściciela, bez uwzględnienia znajdującego się na niej budynku, czy też może jest to stan prawny powstały wskutek zasiedzenia. Fakt, iż granica przebiegałaby przez budynek, nie stanowi o wadliwości rozgraniczenia, bowiem art. 153 k.c. nakazuje wytyczenie granicy także pod budynkiem, gdy taki jej kierunek wypływa z prawa własności, a rozgraniczenie nie może być środkiem prawnym służącym odwróceniu szkody powstałej na skutek zabudowania sąsiedniego gruntu poprzez ustalenie granicy, w sposób prowadzący do uszczuplenia działki sąsiedniej. Korektura granic zgodnych ze stanem prawnym wprowadza zmiany w stanach własności, przyjęcie zaś dopuszczalności przymusowego przeniesienia własności może być usprawiedliwione, gdy przewiduje to wyraźnie odpowiedni przepis. Z art. 153 k.c. możliwość taka nie wynika (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1990 r., III CRN 352/90, nie publ., z dnia 26 czerwca 2002 r., III CKN 590/00, Wokanda 2003/3/8.).

Gdy Sąd przyjmie, iż kształt budynku posadowionego na granicy działek, ma znaczenie, z perspektywy ustalenia granicy według stanu prawnego, niezbędne będzie również zasięgnięcie w tym zakresie opinii biegłego, skoro stanowiska stron są rozbieżne, a uczestnicy zaprzeczają dokonaniu przebudowy budynku mającej prowadzić do przekroczenia granicy.

Nieprzeprowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność przebiegu granic wg stanu prawnego, a w konsekwencji brak rozstrzygnięcia, które z kryteriów rozgraniczenia, o jakich mowa w art. 153 k.c. ma zastosowanie i z jakich przyczyn, stanowiło nierozpoznanie istoty sprawy stanowiące podstawę do uchylecia orzeczenia w trybie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Skorzystanie w takim wypadku z możliwości uzupełnienia postępowania dowodowego przez sąd drugiej instancji godziłoby natomiast w zasadę dwuinstancyjności postępowania sądowego, zagwarantowaną w art. 176 Konstytucji RP.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy ustali, w oparciu o zgromadzone w sprawie dowody, w tym opinię biegłego z zakresu geodezji, przebieg granicy nieruchomości wynikający z dokumentów dotyczących nabycia własności i geodezyjnych (także tych złożonych już w toku postępowania apelacyjnego), a następnie rozstrzygnie, czy doszło do jej naruszenia, a jeżeli tak, to kiedy i w jakich okolicznościach, a w konsekwencji, czy ewentualne zmiany w zakresie

posiadania przygranicznych pasów gruntu doprowadziły do ich zasiedzenia, co skutkowało również przesunięciem granicy prawnej.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.