

## UZASADNIENIE

We wniosku złożonym w niniejszej sprawie E. K. (1) i E. K. (2) wnieśli o rozgraniczenie nieruchomości zapisanych w księgach wieczystych nr (...) położonych w miejscowości W. składających się z działek nr (...) o powierzchni 0,1563 ha, (...) o powierzchni 0, (...) oraz (...) o powierzchni 0, (...) stanowiących współwłasność małżeństwa A. i J. Z. z nieruchomościami zapisanymi w księgach wieczystych nr (...) składających się z działek nr (...) o powierzchni 0,1590 i (...) o powierzchni 0, (...) stanowiących współwłasność wnioskodawców. Wnieśli o dokonanie rozgraniczenia ww. nieruchomości zgodnie z załączonym projektem podziału działek i wykazem zmian danych ewidencyjnych dotyczących działki nr (...) podzielonej na 2 działki o numerach (...), działki nr (...) podzielonej na działki (...) oraz działki nr (...) podzielonej na działki (...) w ten sposób, by działki nr (...) w całości pozostały współwłasnością małżeństwa E. i E. K. (2) i stanowiły integralną część nieruchomości razem z działkami (...), a działki nr (...) w całości pozostały współwłasnością małżeństwa A. i J. Z.

W uzasadnieniu wniosku wskazali, iż sposób podziału działek uzgodniono ze wszystkimi współwłaścicielami, został opracowany przez geodetę zgodnie ze stanem użytkowania na gruncie po istniejących ogrodzeniach. Poinformowali, iż wystąpili do Urzędu Miasta i Gminy G. o zaopiniowanie projektu podziału działek w taki sposób, by uregulować stan na gruncie, ale otrzymali postanowienie negatywne, a odmowa była uzasadniona brakiem odpowiedniego zapisu w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego pozwalającym na wydzielenie działek na powiększenie sąsiednich o tak małych powierzchniach. Wskazali, iż wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego w trybie administracyjnym jest bezzasadne, ponieważ nie ma przesłanek do jego wszczęcia, przebieg granic jest ściśle określony i nie budzi wątpliwości co do ich przebiegu, a także nie ma sporu pomiędzy stronami, dlatego jedyną możliwością uregulowania granic zgodnie z faktycznym stanem użytkowania jest postępowanie sądowe rozgraniczające i zatwierdzające wydzielenie gruntu zgodnie ze stanem użytkowania.

W piśmie z dnia 29 lipca 2015 r., w odpowiedzi na zobowiązanie dotyczące sprecyzowania wniosku o rozgraniczenie nieruchomości, wnioskodawczyni E. K. (2) wskazała, że celem wnioskodawców jest uregulowanie przebiegu granic zgodnie z faktycznym stanem użytkowania na gruncie, a ich wniosek wynika z faktu, że wyczerpali możliwości administracyjne uregulowania przebiegu granic. Powtórzyła argumentację zawartą we wniosku.

W piśmie z dnia 16 listopada 2015 r. wnioskodawczyni wskazała, iż wnioskodawcom chodzi o rozgraniczenie działek. Stwierdziła ponownie, w ślad za uzasadnieniem wniosku, że podział działek zgodnie ze stanem użytkowania a także rozgraniczenie nieruchomości w trybie administracyjnym spotkały się z odmową Urzędu Miasta i Gminy G., dlatego zwracają się do Sądu o rozgraniczenie nieruchomości w trybie postępowania sądowego.

Na rozprawie w dniu 6 kwietnia 2016 r. wnioskodawcy podtrzymali wniosek o rozgraniczenie nieruchomości. Oświadczyli, iż nie toczyło się postępowanie administracyjne w przedmiocie rozgraniczenia nieruchomości, lecz wyłącznie toczyło się jedno postępowanie administracyjne zakończone tym postanowieniem, którego kopia została załączona do wniosku.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Sąd uznał, iż zachodzą przesłanki do odrzucenia wniosku o rozgraniczenie nieruchomości, który został złożony w niniejszej sprawie, z uwagi na to, iż na obecnym etapie droga sądowa dla rozpoznania tego wniosku jest niedopuszczalna.

W myśl art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c., który to przepis znajduje odpowiednie zastosowanie w niniejszej sprawie na podstawie art. 13 § 2 k.p.c., Sąd winien odrzucić wniosek, jeżeli droga sądowa jest niedopuszczalna.

Przewodniczący w niniejszej sprawie, przed skierowaniem sprawy na rozprawę, podjął kroki zmierzające do wyraźnego sprecyzowania przez wnioskodawców treści dochodzonego żądania, w tym celu kierował do nich pisma

z 18 września 2015 r. i 9 listopada 2015 r., na skutek czego wnioskodawcy podtrzymali stanowisko, iż w niniejszej sprawie ich intencją jest dokonanie rozgraniczenia nieruchomości.

Materialnoprawną podstawą rozstrzygnięcia w przedmiocie rozgraniczenia nieruchomości, określoną w kodeksie cywilnym, jest art. 153 k.p.c., zgodnie z którym 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.

Należy jednakże pamiętać, iż przepisy dotyczące rozgraniczenia nieruchomości zawiera również ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, zostały one określone w art. 29 i następne tego aktu prawnego.

W myśl art. 29 ust. 3 p.g.k. rozgraniczenia nieruchomości dokonują wójtowie (burmistrzowie, prezydenci miast) oraz, w wypadkach określonych w ustawie, sądy. Kolejne przepisy określają tryb postępowania administracyjnego w przedmiocie rozgraniczenia dokonywanego przed wójtem (burmistrzem, prezydentem miasta). Stosownie zaś do art. 34 ust. 1 - 3 p.g.k. dopiero jeżeli w razie sporu co do przebiegu linii granicznych nie dojdzie do zawarcia ugody lub nie ma podstaw do wydania decyzji, o której mowa w art. 33 ust. 1 (tj. decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości wydawanej, jeżeli zainteresowani właściciele nieruchomości nie zawarli ugody, a ustalenie przebiegu granicy nastąpiło na podstawie zebranych dowodów lub zgodnego oświadczenia stron), to upoważniony geodeta tymczasowo utrwała punkty graniczne według ostatniego stanu spokojnego posiadania, dokumentów i wskazań stron, oznacza je na szkicu granicznym, sporządza opinię i całość dokumentacji przekazuje właściwemu wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta), zaś organ ten umarza postępowanie administracyjne i przekazuje sprawę z urzędu do rozpatrzenia sądowi, który rozpatruje sprawę o rozgraniczenie nieruchomości w trybie postępowania nieprocesowego.

Jedyny wyjątek od tego trybu postępowania przewiduje art. 36 p.g.k., gdzie mowa, iż sąd, przed którym toczy się sprawa o własność lub o wydanie nieruchomości albo jej części, jest właściwy również do przeprowadzenia rozgraniczenia, jeżeli ustalenie przebiegu granic jest potrzebne do rozstrzygnięcia rozpatrywanej sprawy. Przepis ten nie ma zastosowania w niniejszej sprawie.

W doktrynie podkreśla się (cyt. za Grzegorzem Karaszewskim [w:] Komentarz do art. 152, art. 153 Kodeksu cywilnego, Wolters Kluwer 2014), iż instytucja rozgraniczenia jest instrumentem prawnym służącym do ustalania granic nieruchomości gruntowych. Głównym źródłem regulacji w tym zakresie są art. 152 - 153 k.c. oraz art. 29 - 37 p.g.k. Regulacja ta została zatem podzielona na dwie części należące do prawa cywilnego i administracyjnego.

Procedura rozgraniczeniowa ma charakter co do zasady dwuetapowy (co do wyjątku od tej zasady - zob. teza 2). Pierwszy jej etap obejmuje postępowanie administracyjne, które jest wszczynane na wniosek (co do zasady) albo z urzędu (wyjątkowo). Organem prowadzącym tę fazę postępowania jest wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Celem jest tutaj dokonanie rozgraniczenia na podstawie materiału dowodowego ograniczonego do dokumentów, znaków i śladów granicznych (a więc do tych jego składników, które zapewniają możliwie najwyższy obiektywizm przy ustalaniu granic; niedopuszczalne jest sięganie do osobowych źródeł dowodowych). Gdyby tak zebrany materiał dowodowy nie pozwalał na ustalenie przebiegu granicy, procedura może zakończyć się albo decyzją o rozgraniczeniu wydaną w następstwie zgodnych oświadczeń stron, albo ugodą zawartą przed geodetą.

Drugi etap postępowania, który toczy się przed sądem powszechnym, zaczyna się jedynie wówczas, gdy strona niezadowolona z decyzji rozgraniczeniowej żąda przekazania sprawy sądowi albo gdy organ administracji umorzy postępowanie i przedstawi sprawę sądowi ze względu na brak podstaw do ustalenia granicy w postępowaniu administracyjnym.

Wskazuje się, iż wniosek o rozgraniczenie rozpoczyna postępowanie administracyjne, a złożenie takiego wniosku w sądzie z pominięciem procedury administracyjnej skutkuje jego odrzuceniem na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c.,

z wyjątkiem przypadków uregulowanych w art. 36 p.g.k. (ten zaś – jak stwierdzono powyżej – w niniejszej sprawie nie zachodzi.

Wnioskodawcy za rozprawie w dniu 6 kwietnia 2016 r. wyraźnie oświadczyli, iż nie toczyło się postępowanie administracyjne w przedmiocie rozgraniczenia nieruchomości, lecz wyłącznie toczyło się jedno postępowanie administracyjne zakończone tym postanowieniem, którego kopia została załączona do wniosku.

Postanowienie Burmistrza Gminy G. z dnia 7 stycznia 2015 r., którego kopię załączono do wniosku, toczyło się – jak wynika z jego treści – w przedmiocie zaopiniowania wstępnego projektu podziału działek nr (...) położonych w W.. Podstawą jego wydania były przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 93 tej ustawy).

Wypada wskazać, iż w postępowaniu sądowym orzekanie w tym samym przedmiocie, którego dotyczyło to postanowienie, byłoby niedopuszczalne, ze względu na brak drogi sądowej, która jest wyłączona na podstawie przepisów powyższej ustawy na rzecz drogi postępowania administracyjnego. Wnioskodawcy, nie zgadzając się z postanowieniem Burmistrza Gminy G. z dnia 7 stycznia 2015 r., powinni byli skorzystać z przysługujących im w postępowaniu administracyjnym właściwych środków odwoławczych, tj. zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., jak to wynikało z pouczenia zawartego w powyższym postanowieniu.

Skoro nie toczyło się inne postępowanie administracyjne niż to, które zakończyło powyższe postanowienie, Sąd obowiązany był przyjąć, że wnioskodawcy nie wszczęli dotychczas postępowania administracyjnego w przedmiocie rozgraniczenia nieruchomości, które to w myśl wskazanych przepisów ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne powinno bezwzględnie (za wyjątkiem określonym w art. 36 p.g.k.) poprzedzać sądowy etap rozpoznania tego rodzaju żądania.

W zaistniałej sytuacji Sąd nie miał innej możliwości, jak tylko odrzucić wniosek, o czym orzekł na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w sentencji postanowienia, odsyłając wnioskodawców wpierw na drogę postępowania administracyjnego określonego w art. 29 i następnie ww. ustawy.

Sąd dostrzegł, iż wnioskodawcy już w samej treści wniosku z 3 sierpnia 2015 r. wskazali, że wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego w trybie administracyjnym jest bezzasadne, ponieważ nie ma przesłanek do jego wszczęcia. Sąd jednakże nie ma podstaw do przeprowadzenia sądowego postępowania rozgraniczeniowego, gdy nie jest to poprzedzone administracyjnym etapem tego postępowania.

Należałoby mieć tym niemniej na uwadze, iż administracyjne i sądowe postępowanie rozgraniczeniowe winno się kierować tymi samymi przesłankami merytorycznymi. Sąd, po zakończeniu etapu administracyjnego w sposób pokreślony w art. 34 p.g.k., badałby to, czy granice gruntów wskazanych we wniosku stały się sporne, a jeżeli tak, obowiązany byłby orzec, kierując się w pierwszym rzędzie stanem prawnym nieruchomości, a dopiero gdy stanu prawnego nie można byłoby stwierdzić – ostatnim spokojnym stanem posiadania, kolejno zaś wszelkimi okolicznościami sprawy. Przewiduje to art. 153 k.c.

Skoro już z treści wniosku wynika, iż nie ma przesłanek do wszczęcia postępowania rozgraniczeniowego, gdyż przebieg granic jest ściśle określony i nie budzi wątpliwości co do ich przebiegu, a także nie ma sporu pomiędzy stronami, to wnioskodawcy powinni w ogóle rozważyć zasadność wszczynania postępowania w tym właśnie przedmiocie, bowiem w przypadku jego wszczęcia w trybie administracyjnym i następnie przekazania sprawy do rozpoznania sądowi w warunkach określonych w art. 34 p.g.k., postępowanie sądowe mogłoby się zakończyć rozstrzygnięciem negatywnym dla wnioskodawców (i jak się wydaje również dla uczestników), tj. oddaleniem przez sąd wniosku z uwagi na brak przesłanek materialnoprawnych przewidzianych w art. 153 k.c.

Wobec powyższego wnioskodawcy powinni rozważyć czy droga postępowania rozgraniczeniowego jest w ogóle właściwa dla realizacji celu, który chcą osiągnąć.

SSR Szymon Pilitowski

Sygn. akt I Ns 867/15

(...)

1. (...),

2. (...)E. K. (2).

G., dnia 14 kwietnia 2016 r.

SSR Szymon Pilitowski