

Sygn. akt IV CSK 596/10

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 sierpnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z wniosku Barbary M., Arkadiusza M., Jacka M. i Radosława M.

przy uczestnictwie Gminy O., Mariusza S., Danuty N., Alicji S. i Włodzimierza S.  
o rozgraniczenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 24 sierpnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie Barbary M.

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 14 czerwca 2010 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu  
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 23 lutego 2010 r. Sąd Rejonowy – który rozpoznał sprawę ponownie z powodu uchylenia przez Sąd Okręgowy postanowienia Sądu Rejonowego z dnia z dnia 3 lipca 2008 r., po uwzględnieniu skargi kasacyjnej wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 28 października 2008 r. – dokonał rozgraniczenia położonych w O. przy ul. E. działki nr 119, stanowiącej współwłasność wnioskodawców, i działki nr 193, będącej we współużytkowaniu wieczystym uczestników postępowania, według stanu prawnego.

Sąd ustalił, że w wyniku dokonanego w 1974 r. podziału geodezyjnego należącej do Skarbu Państwa działki nr 10, położonej w O. przy ul. E., powstały m.in. dwie sąsiadujące ze sobą działki: nr 10/121, o powierzchni 344 m<sup>2</sup>, położona przy ul. E. 119, oraz nr 10/122, o powierzchni 375 m<sup>2</sup>, położona przy ul. E. 117. Granica między nimi przebiegała wzdłuż linii oznaczonej kolorem żółtym na szkicu stanowiącym załącznik nr 5 do opinii biegłego geodety Waldemara O.

Postanowieniem z dnia 16 sierpnia 1974 r. została założona księga wieczysta nr [...] dla nieruchomości położonej w O. przy ul. E., składającej z 42 działek, w tym wymienionych działek nr 10/121 i nr 10/122. W dniu 8 listopada 1974 r. w przytoczonej księdze wieczystej zostało wpisane jako użytkownik wieczysty Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Jednorodzinnych „W.” w O.

Józef M. i Mariusz S. byli członkami „W.”. Mariusz S. przekazał prawo do budynku rodzicom – Janinie S. i Marianowi S. W 1974 r. „W.” ustanowiła prawo spółdzielcze do działki nr 10/121 i budynku na rzecz Józefa M. oraz prawo spółdzielcze do działki nr 10/122 i budynku na rzecz Mariana S. Granica między wymienionymi działkami przebiegała wzdłuż żółtej linii, wyznaczonej między punktami 543-544-71-606 na szkicu znajdującym się na k. 177 akt sprawy.

Przy budowie domu bliźniaczego na rozgraniczanych działkach została przekroczona między nimi granica w ten sposób, że budynek wznoszony na działce nr 10/122 został częściowo postawiony na działce nr 10/121. Na przełomie roku 1979 i 1980 Janina S. i Marian S. postawili płot po obu stronach budynku. Na początku lat 80. ubiegłego wieku na wniosek Józefa M. toczyło się przed Społeczną Komisją Pojednawczą w O. postępowanie w sprawie granicy między działkami nr 10/121 i nr 10/122, zakończone podpisaniem protokołu. Strony zaakceptowały przebieg istniejącego ogrodzenia, z wyjątkiem przedostatniego słupka, który Marian

S. zobowiązał się usunąć, a Józef M. – postawić drugą połowę ogrodzenia. W połowie lat 90. ubiegłego wieku Józef M. i Barbara M. postawili od strony działki 10/121 – obok istniejącego płotu – drugi płot przebiegający wzdłuż linii oznaczonej kolorem niebieskim na szkicu sytuacyjnym, stanowiącym załącznik do opinii biegłego Waldemara O.

Umową z dnia 28 listopada 1989 r. „W.” przeniosła na rzecz Józefa i Barbary małż. M. prawo użytkowania działki nr 10/121, o powierzchni 344 m<sup>2</sup> i własność wzniesionego na niej budynku. W dniu 15 grudnia 1989 r. dokonano w założonej dla tej nieruchomości księdze wieczystej nr [...] odpowiednich wpisów. Również umową z dnia 28 listopada 1989 r. „W.” przeniosła na rzecz Janiny i Mariana małż. S. prawo użytkowania wieczystego działki nr 10/122, o powierzchni 375 m<sup>2</sup> i własność wybudowanego na niej domu. W dniu 18 grudnia 1992 r. dokonano w założonej dla tej nieruchomości księdze wieczystej nr [...] odpowiednich wpisów.

Podstawą wpisów w księgach wieczystych były opisy i mapy sporządzone w dniu 15 kwietnia 1988 r. przez Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne w O. W wymienionych dokumentach zostały ujawnione pierwotne granice działek, nie ujawniono w nich przekroczenia granicy między działkami przy budowie domu na działce nr 10/122.

W 1993 r. w ewidencji gruntów ujawniono powierzchnie rozgraniczanych działek, ustalone na podstawie pomiarów dokonanych według istniejących granic w terenie. Ustalona w ten sposób powierzchnia działki nr 10/121 wynosiła 355 m<sup>2</sup>, a działki nr 10/122 – 341 m<sup>2</sup>. Jednocześnie dokonano zmiany numerów działek. Działka nr 10/121 otrzymała nr 192, działka nr 10/122 – nr 193.

Spadkobiercami zmarłego w dniu 20 sierpnia 2001 r. Józefa M. są jego żona Barbara M. i synowie Jacek M., Arkadiusz M. i Radosław M. Decyzją Urzędu Miasta z dnia 24 sierpnia 2005 r. orzeczono nabycie przez wnioskodawców współwłasności działki nr 192. Spadkobiercami zmarłej w dniu 22 stycznia 1990 r. Janiny S. są mąż Marian S. i synowie Mariusz S. i Włodzimierz S. Danuta N. nabyła od Włodzimierza S. jego udział w prawie użytkowania wieczystego. Spadek po zmarłym w dniu 18 marca 2002 r. Marianie S. nabyli jego syn Włodzimierz S. i wnuczka Alicja S.

W dniu 1 czerwca 2006 r. zostało wszczęte przez Prezydenta Miasta z urzędu postępowanie o rozgraniczenie działek nr 192 i nr 193 r. Protokołu przebiegu granic nie podpisali wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy uznał, że różnica między ustalonym przez biegłego Waldemara O. przebiegiem granicy między działkami nr 192 i 193, oznaczonej na szkicu stanowiącym załącznik nr 5 do opinii kolorem czerwonym, a wyznaczoną geodezyjnie granicą między tymi działkami, oznaczoną na wspomnianym szkicu kolorem żółtym, jest konsekwencją przekroczenia granicy między działkami przy budowie domu bliźniaczego na rozgraniczanych działkach. Na skutek tego przekroczenia granicy we władaniu uczestników postępowania znalazł się określony przez biegłego przygraniczny pas gruntu należący do działki nr 192. Zdaniem Sądu, władanie tym pasem gruntu miało charakter trwającego od końca stycznia 1980 r. posiadania samoistnego w złej wierze. Są zatem podstawy do stwierdzenia, że uczestnicy postępowania nabyli – jak trafnie podnieśli – prawo własności wspomnianego przygranicznego pasa gruntu w drodze zasiedzenia z końcem stycznia 2010 r. Uwzględniając zmianę stanu prawnego spowodowaną zasiedzeniem przygranicznego pasa gruntu, Sąd Rejonowy uznał, że należy rozgraniczyć działki według stanu prawnego i ustalić przebieg granicy między nimi według linii oznaczonej kolorem czerwonym na szkicu stanowiącym załącznik nr 5 do opinii biegłego Waldemara O.

Zaskarżonym wyrokiem, Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczyni Barbary M. Uznał, że postanowienie Sądu Rejonowego jest prawidłowe, ale z innych przyczyn niż wskazane w jego uzasadnieniu. Zdaniem Sądu odwoławczego, ujawnione w ewidencji gruntowej granice działek podlegających rozgraniczeniu nie mogą stanowić podstawy do ustalenia przebiegu granicy między działkami według stanu prawnego. Wynikająca z niej różnica powierzchni działki nr 193, wynosząca ponad 30 m<sup>2</sup>, nie może być uznana za korektę wcześniej dokonanych pomiarów. Wątpliwości co do przebiegu granicy nie mogą też być usunięte przez odszukanie znaków granicznych z powodu zasypania części piwnic podczas budowy domu. W tej sytuacji Sąd dokonał rozgraniczenia według ostatniego stanu spokojnego posiadania. Jednocześnie uznał, że zbędne jest rozpatrywanie zarzutu

apelacyjnego kwestionującego prawidłowość stwierdzenia nabycia własności przygranicznego pasa gruntu przez zasiedzenie.

W skardze kasacyjnej, opartej na pierwszej podstawie, pełnomocnik wnioskodawczyni zarzucił naruszenie art. 153 k.c. przez niewłaściwe jego zastosowanie i wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i rozgraniczenie działek zgodnie z wnioskiem albo o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 153 k.c. rozgraniczenie nieruchomości następuje na podstawie przewidzianych w tym przepisie kryteriów w postaci stanu prawnego, ostatniego spokojnego stanu posiadania i wszystkich okoliczności. W doktrynie i judykaturze przyjmuje się zgodnie, że wymienione kryteria rozgraniczenia nieruchomości mają zastosowanie w takiej kolejności, w jakiej zostały wymienione w art. 153 k.c., tzn. kryterium następne bierze się pod rozwagę wtedy, gdy poprzedzające nie daje dostatecznych podstaw do wyznaczenia granicy (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 września 1981 r., III CRN 171/81, OSNC 1982, nr 4, poz. 153). W stanowiącym podsumowanie wypowiedzianych na ten temat poglądów postanowieniu z 10 lipca 1980 r., III CRN 103/80 (niepubl.) Sąd Najwyższy stwierdził, że waga kolejnych przewidzianych w art. 153 k.c. kryteriów i ich wzajemne wyłączenie się wyklucza stanowisko, żeby przy rozgraniczaniu według stanu prawnego, wbrew temu stanowi, posiadanie czy wszelkie okoliczności mogły uzasadniać korekturę przebiegu granic. Także z punktu widzenia zasady samodzielnego rozstrzygnięcia przez sąd o przesłankach swego orzeczenia, nie jest dopuszczalne inne ustalenie granic od ustalenia, które wynika ze stanu prawnego. Wzmianka w art. 153 k.c. o ugodzie pozostaje bez wpływu na kolejność kryteriów rozgraniczenia przewidzianych w tym przepisie. Interes samych uczestników postępowania, ich stanowisko w toku postępowania, jeżeli nie znalazło wyrazu w oświadczeniach złożonych w wymaganej formie, nie wystarcza do odstąpienia od rozgraniczenia według stanu prawnego. Nie ma też wątpliwości, że przez stan prawny, według którego przede wszystkim ustala się granice między nieruchomościami rozumie się także zasiedzenie przygranicznych pasów ziemi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 1967 r., III CR 424/66,

OSNC 1967, nr 11, poz. 206). W orzecznictwie Sąd Najwyższego zostało również wyjaśnione, że okoliczność, iż stan prawny nieruchomości jest wątpliwy nie uzasadnia jeszcze dokonania rozgraniczenia nieruchomości według kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania, albowiem sama wspomniana wątpliwość nie wystarczy do stwierdzenia, że stanu prawnego nie można ustalić (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 1974 r., III CRN 81/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 65).

Sąd pierwszej instancji ustalił sporną granicę między nieruchomościami – co jednoznacznie wynika z akt sprawy – według stanu prawnego, uwzględniającego zasiedzenie przez uczestników postępowania przygranicznego pasa ziemi. Tymczasem Sąd odwoławczy rozgraniczył nieruchomości, nie rozpoznając zarzutu apelacyjnego wnioskodawczyni, że stwierdzenie zasiedzenia spornego pasa ziemi nastąpiło z naruszeniem art. 172 § 2 w związku z art. 336 k.c., na podstawie kryterium ostatniego spokojnego posiadania. Mając na względzie wagę przewidzianych w art. 153 k.c. kryteriów rozgraniczenia i ich wzajemne wyłączenie się, nie można odmówić racji skarżącej, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem art. 153 k.c., albowiem Sąd drugiej instancji zastosował kolejne z przewidzianych w tym przepisie kryteriów rozgraniczenia bez wyjaśnienia poprzedzającego je. Nie ulega bowiem wątpliwości, że w sytuacji, w której w rozumieniu art. 153 k.c. stan prawny obejmuje także stan powstały na skutek zasiedzenia przygranicznego pasa ziemi, wyłączenie pierwszego z kryteriów rozgraniczenia wymagało przesądzenia spornej w sprawie kwestii, czy doszło do zasiedzenia przygranicznego pasa ziemi.

Jednakże w okolicznościach sprawy stwierdzenie, że nie doszło do zasiedzenia spornego przygranicznego pasa ziemi nie oznaczałoby automatycznie, iż zachodzą podstawy do zastosowania kryterium rozgraniczenia nieruchomości według ostatniego spokojnego posiadania. Rozważenia wymagałaby bowiem możliwość ustalenia granicy między nieruchomościami zgodnie z żądaniem wnioskodawczyni. Wskazując na uniemożliwiającą uwzględnienie tego żądania przeszkodę w postaci spowodowanych brakiem znaków granicznych wątpliwości co do przebiegu granicy, Sąd pominął, że nie tylko wspomniane znaki stanowią podstawę do ustalenia przebiegu granicy. Zgodnie bowiem z art. 31 ust. 2 ustawy

z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 163 ze zm.; dalej: „Pr.g.k.”) przy ustalaniu przebiegu granic bierze się pod uwagę – poza znakami, śladami granicznymi – także mapy i inne dokumenty oraz punkty osnowy geodezyjnej. Ponadto przytoczony przepis nie wyczerpuje wszystkich dowodów. W postępowaniu sądowym można posłużyć się również – jak wyjaśniono w orzecznictwie – innymi przewidzianymi w Kodeksie postępowania cywilnego dowodami, np. opinią biegłego czy dowodami osobowymi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2000 r., II CKN 912/98, niepubl.). Uszło też uwagi Sądu odwoławczego, że opierając się na opinii biegłego, Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż oznaczony w złączniku nr 5 do opinii znak graniczny oznaczony punktem 606, stanowiący jeden ze znaków wytyczających pierwotną granicę między nieruchomościami, został wznowiony w 2005 r. i zatwierdzony decyzją Urzędu Miasta z dnia 23 listopada 2005 r., Nr [...]. Nie wiadomo również dlaczego Sąd drugiej instancji zdeprecjonował – rozważając możliwość rozgraniczenia nieruchomości według stanu prawnego – dokumenty dotyczące przebiegu granic, zwłaszcza zgromadzone w księgach wieczystych nieruchomości. Sama różnica w powierzchni działki nr 193 przed i po modernizacji nie stanowi – jak trafnie zarzuciła skarżąca – wystarczającej podstawy do wyłączenia kryterium rozgraniczenia w postaci stanu prawnego.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> i art. 391 § 1 k.p.c.).