

Sygn. akt III CSK 126/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 marca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Karol Weitz

SSA Janusz Kaspryszyn (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku B. W.-P.

przy uczestnictwie J. P., T. S. i A. B.

o rozgraniczenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 23 marca 2016 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 6 listopada 2014 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi  
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w K. dokonał w punkcie I rozgraniczenia nieruchomości - działki numer 135/1, objętej księgą wieczystą nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K., Wydział Ksiąg Wieczystych w K., od nieruchomości stanowiącej działkę numer 135/2, objętej księgą wieczystą nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K., Wydział Ksiąg Wieczystych w spornym zakresie zgodnie z mapą ewidencji gruntów i stwierdził, że biegnie ona od punktu numer 2765 przez punkty 2725, 860, 2487, 897, 2817 37, 623, 2671, 496, 1082 do punktu 2357 zgodnie z mapą uzupełniającą rozgraniczenia, sporządzoną przez biegłego inż. geodetę J. H. z dnia 17.04.2012 roku i. ks. rob. 41/10 a zakluzulowaną w dniu 27 kwietnia 2012 roku. W punkcie II Sąd stwierdził, iż w wyniku rozgraniczenia: działka numer 135/1, objęta księgą wieczystą nr [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K., Wydział Ksiąg Wieczystych w K., nie zmieniła konfiguracji powierzchni i oznaczenia; działka numer 135/2 objęta księgą wieczystą [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K., Wydział Ksiąg Wieczystych w K., nie zmieniła konfiguracji powierzchni oznaczenia. W punkcie IV Sąd stwierdził, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Wskazane postanowienie było wynikiem wniosku B. W.-P., która po otrzymaniu decyzji z dnia 3 sierpnia 2009 r. o rozgraniczeniu nieruchomości (k. 5), zażądała przekazania sprawy rozgraniczenia do rozpatrzenia przez Sąd. Postanowienie Sądu Rejonowego zapadło przy następujących istotnych ustaleniach faktycznych.

Działka nr 135/1 położona w K., objęta księgą wieczystą nr [...], stanowi własność B. W.-P. i J. P. Nieruchomość składająca się z działki nr 135/2 objętej księgą wieczystą nr [...] stanowi własność T. S. Ogródenie istniejące w części granicy pomiędzy rozgraniczonymi działkami przebiega nie całkiem zgodnie z przebiegiem granicy ewidencyjnej. Ogródenie w swoim istniejącym przebiegu pomiędzy nieruchomością składającą się z działki nr 135/1, objętej

księgą wieczystą nr [...] i stanowiącej własność B. W.-P. i J. P., a nieruchomością składającą się z działki nr 135/2, objętej księgą wieczystą nr [...]

i stanowiącej własność T. S., powstawało od roku 1986. Odbyło się to na mocy porozumienia co do przebiegu tego ogrodzenia zawartego pomiędzy poprzednikami prawnymi aktualnych właścicieli nieruchomości. Rozgraniczenie, jakiego dokonano wówczas na potrzeby budowy ogrodzenia, przeprowadzono z uwzględnieniem istniejącego na gruncie stanu zabudowy, istnienia określonych budynków, już posadowionych, zaś obaj ówcześni właściciele szli sobie przy wyznaczaniu granicy na pewne ustępstwa.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 6 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawczynie. Przy czym Sąd ten, akceptując ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, uzupełnił je dodając, iż postanowieniem z dnia 13 listopada 2008 r. zostało wszczęte postępowanie rozgraniczeniowe, w toku którego w dniu 2 kwietnia 2009 r. sporządzono protokół graniczny z udziałem stron tego postępowania. Wynika z niego, iż udało się ustalić punkty graniczne na nieruchomościach objętych postępowaniem. Ogrodzenie posadowione w roku 1986 r. pomiędzy spornymi nieruchomościami nie zmieniło zasadniczo do chwili obecnej swego położenia. Było ono wynikiem ustaleń poprzedników prawnych obecnych właścicieli nieruchomości co do zakresu użytkowania spornych części gruntu. Zbudowane ono zostało ze słupków metalowych i betonowych, z częściowo rozpiętą siatką, a częściowo z elementami drewnianymi.

Sąd drugiej instancji w swoich rozważaniach skupił się na kwestii oceny, czy poprzednicy prawni wnioskodawczynie objęli sporny fragment działki w posiadanie w dobrej czy złej wierze, gdyż nie budziła wątpliwości okoliczność, że ogrodzenie istniejące w części granicy pomiędzy rozgraniczonymi działkami nie przebiega w całości zgodnie z granicą ewidencyjną działek, stanowiących własność B. W.- P. i J. P. oraz stanowiących własność T. S. Sąd Rejonowy uznał, iż rozgraniczenie spornych nieruchomości jest możliwe w oparciu o wskazanie granicy według ewidencji gruntów. Sąd Okręgowy podzielił to stanowisko wskazując, że rozstrzygnięcie w rozpoznawanej sprawie na etapie postępowania odwoławczego zostało w głównej mierze uzależnione od ustalenia, czy poprzednicy prawni

wnioskodawczynie objęli sporny fragment działki w posiadanie w dobrej lub złej wierze.

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż niezasadne jest twierdzenie wnioskodawczynie, że w analizowanej sprawie należało przyjąć po jej stronie (i jej poprzedników prawnych) dobrą wiarę. Sąd zaznaczył, że dobra wiara w ujęciu tradycyjnym polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo, a w złej wierze jest ten, który wie albo powinien wiedzieć, że prawo własności mu nie przysługuje. Ilekroć przepisy ustawy uzależniają powstanie określonych skutków prawnych od dobrej wiary, to z mocy art. 7 k.c. domniemywa się istnienie dobrej wiary. Powyższe domniemanie może jednak zostać obalone, przy czym obalenie to nie musi nastąpić wyłącznie ze strony przeciwnika procesowego, lecz może być skutkiem jakichkolwiek okoliczności faktycznych podlegających ocenie prawnej w danym przypadku. Zdaniem Sądu drugiej instancji w rozpoznawanej sprawie nie ulegało wątpliwości, że poprzednicy prawni wnioskodawców byli w złej wierze w momencie wejścia w posiadanie spornego pasa gruntu, skoro ustne porozumienie z poprzednikiem prawnym uczestnika zasadzać się musiało na przeświadczeniu, iż grunty te nie stanowią ich własności. Argumentacji Sądu pierwszej instancji nie podważyło także twierdzenie wnioskodawczynie, że w pewnych wyjątkowych sytuacjach brak zawarcia umowy w formie aktu notarialnego nie wyklucza przyjęcia dobrej wiary posiadacza. Sąd Okręgowy wskazał, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej analizy okoliczności tej sprawy, uznając, iż taką dobrą wiarą nie wykazali się poprzednicy prawni wnioskodawczynie, którzy wraz z poprzednikiem prawnym uczestnika czynili jedynie wzajemne ustępstwa na użytek budowanego ogrodzenia. Wzajemne ustalenia w tym przedmiocie nie mogą stanowić o zawarciu pomiędzy stronami jakiegokolwiek umowy. Celem porozumienia nie było również przeniesienie własności części gruntu. Tymczasem tylko zawarcie umowy między stronami w tym zakresie mogłoby - ewentualnie - przemawiać za zastosowaniem w niniejszej sprawie liberalnego podejścia do rozumienia pojęcia dobrej wiary, zgodnie z intencją apelującej.

Zarzut apelacji dotyczący tego, iż sporny pas gruntu z uwagi na swój charakter winien zostać zakwalifikowany jak rzecz wyjęta z obrotu została uznany przez Sąd drugiej instancji za pozbawiony racjonalności.

Sąd Okręgowy uznał, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego, w szczególności art. 172 § 1 k.c. i art. 7 k.c. Sąd drugiej instancji wskazał, że istotą domniemania jest bowiem fakt, że w sytuacji gdy okoliczności w sprawie nie pozwalają jednoznacznie na uznanie, że dany podmiot był w złej wierze, to Sąd musi przyjąć, że taki podmiot w rzeczywistości wykazał się dobrą wiarę. W sprawie nie podlegało z kolei wątpliwości, że poprzednicy prawni wnioskodawców byli w złej wierze w momencie wejścia w posiadanie spornej nieruchomości. Zła wiara wynikała bowiem z braku zawarcia jakiejkolwiek umowy regulującej na ich rzecz przejście własności spornych gruntów, a okoliczności związane z czynieniem ustnego porozumienia co do posadowienia ogrodzenia nie miały wyjątkowego charakteru, który stanowiłby o potraktowaniu ich jako posiadaczy samoistnych w dobrej wierze. Przede wszystkim tylko te okoliczności nie usprawiedliwiały ewentualnego wrażenia wnioskodawczynie, że stan prawny nieruchomości jest już uregulowany. Taki wniosek nie miał żadnego uzasadnienia, skoro poprzednik prawny nie zawierał żadnej formalnej umowy. Ponadto była to sytuacja, która opierać się musiała wyłącznie na dobrych sąsiedzkich stosunkach. Natomiast do potraktowania posiadacza w złej wierze na równi z posiadaczami w dobrej wierze muszą występować pewne szczególne okoliczności, które tu nie miały miejsca. Sąd Okręgowy dodał, iż pewne zaniedbania zostały poczynione uprzednio przez poprzedników prawnych skarżącej, którzy winni byli doprowadzić przynajmniej do spisania protokołu granicznego, wszcząć postępowanie rozgraniczeniowe, czy też podjąć inne kroki prawne, takie jak sporządzenie projektów geodezyjnych, co choć byłoby z pewnością utrudnione, to przynajmniej na chwilę obecną świadczyłyby o możliwości przyjęcia dobrej wiary po stronie poprzedników prawnych wnioskodawczynie i tym samym skutkować mogłoby uwzględnieniem zarzutu zasiedzenia. Tymczasem postępowanie rozgraniczeniowe zostało dopiero wszczęte w 2008 r. W konsekwencji posiadanie poprzedników prawnych wnioskodawczynie przedmiotowej części nieruchomości miało charakter

posiadania w złej wierze, co skutkuje koniecznością zastosowania terminu zasiedzenia z art. 172 § 2 k.c.

Wnioskodawczyni zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego skargą kasacyjną w całości.

Skarżąca oparła ją na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego i zgłosiła zarzut naruszenia, tj. art. 7 k.c. poprzez brak uznania, iż w chwili wznoszenia ogrodzenia poprzednik prawny wnioskodawczyni pozostawał w dobrej wierze, w sytuacji gdy przebieg ogrodzenia był wynikiem zgodnych ustaleń między poprzednikiem prawnym wnioskodawczyni L.W. i byłym właścicielem sąsiedniej nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr [...], T. W., a zatem poprzednik prawny wnioskodawczyni wszedł w posiadanie spornych fragmentów pasa granicznego na podstawie porozumienia z właścicielem sąsiedniej nieruchomości i w efekcie pozostawał w dobrej wierze; art. 172 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy poprzednik prawny wnioskodawczyni wszedł w posiadanie spornych fragmentów pasa granicznego w dobrej wierze w 1986 roku, a zatem do przejścia ich własności na rzecz wnioskodawczyni doszło w 2006 roku.

W świetle podniesionych zarzutów skarżąca domagała się uchylenia postanowienia Sądu Okręgowego i zmianę postanowienia Sądu Rejonowego w części zaskarżonej apelacją poprzez rozgraniczenie nieruchomości, stanowiącej działkę numer 135/1, objętą księgą wieczystą nr [...], od nieruchomości stanowiącej działkę numer 135/2, objętej księgą wieczystą nr [...], zgodnie z linią wyznaczoną na mapie uzupełniającej biegłego mgr inż. J. H. z dnia 25 lutego 2013 roku, biegnącą od punktu nr 5 do punktu nr 30 przez punkty 33, 32, 20, 25, 24, 14, 13, 29, 28, 2, oznaczone na wskazanej wyżej mapie; ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w K. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna wnioskodawczyni jest zasadna.

Na początku należy stwierdzić, że zgodnie z art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw określonych w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. i wskazanych w skardze (art. 398<sup>4</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.). Nadto nie może ująć uwadze okoliczność, że regulacja 398<sup>13</sup> § 2 in fine k.p.c. wskazuje na związanie Sądu Najwyższego ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Jednocześnie nie może ująć uwadze to, że zgodnie z art. 153 k.c., 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. Stosownie do wyraźnego brzmienia art. 153 k.c. powyższe kryteria ułożone są w ścisłej hierarchii (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 września 1981 r., III CRN 171/81, OSNC 1982/4, poz. 51). Najpierw zatem sąd powinien ustalić stan prawny granic, biorąc pod uwagę wszelkie środki dowodowe. Sąd winien przy ustalaniu granic brać także pod uwagę zmianę stanu prawnego nieruchomości spowodowaną przez zasiedzenie fragmentów gruntu (nabycie własności przez zasiedzenie następuje *ex lege*, a zatem ów fakt prawotwórczy powinien być brany pod uwagę jako przesłanka rozstrzygnięcia w postępowaniach dotyczących własności nieruchomości).

W świetle powyższego kluczowe znaczenie dla rozpoznania sprawy miała ocena, czy poprzednik prawny wnioskodawczyni (i jej męża) był odnośnie do sąsiedniej nieruchomości - w zakresie, w którym część tej nieruchomości znalazła się po ich stronie ogrodzenia, nieprzebiegającego zgodnie z geodezyjnymi granicami działek numer 135/1 i 135/2 - posiadaczem w dobrej wierze.

Analizując tę kwestię należy w pamiętać o stanie faktycznym, który miał miejsce w rozpoznawanej sprawie. Nie może ująć uwadze fakt, że bezspornie poprzednicy prawni stron T. i L. W. zgodnie współpracowali przy posadowieniu ogrodzenia. Zgodnie również czynili ustępstwa, które uwzględniały istniejący na

gruncie stan zabudowy, posadowione już budynki, a usytuowanie ogrodzenia nie było przez okres ponad 20 lat kwestionowane i zmieniane.

Mając tę uwagę na względzie należało uznać, że objęcie części pasa granicznego działek nr 135/1 i 135/2 w posiadanie przez poprzednika prawnego wnioskodawczynie cechowało się dobrą wiarą, równoznaczną z przekonaniem, opartym na obiektywnych przesłankach, wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że wykonując w swoim imieniu prawo własności, niczyjego prawa nie narusza, gdyż otrzymał on posiadanie od właściciela rezygnującego ze swego prawa (por. m.in. uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 25 maja 1955 r., I CO 14/55, OSN 4/56, poz. 92, orzeczenia z 14 września 1961 r., III CRN 71/61, OSNCP 5/63, poz. 111, i z 13 września 1962 r., I CR 521/62, NP 2/64, s. 192). Jak wskazał Sąd Najwyższy, za posiadacza dobrej wiary należy uważać także tego, kto wprawdzie wie, że posiadane prawo mu nie służy, ale kto ma podstawę do przekonania, że posiadając prawo przysługujące innej osobie, osoby tej nie krzywdzi, przede wszystkim dlatego, że ona raz na zawsze z posiadania na jego rzecz zrezygnowała (orzeczenie z dnia 13 września 1962 r., I CR 521/62, NP. 2/64, s. 192). Dobra wiara zasiadającego posiadacza występuje wówczas, gdy ingerowanie w cudzą własność rozpoczęło się w okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza cudzego prawa.

W rozpoznawanej sprawie w sposób ewidentny poprzednicy prawni stron uzgodnili przebieg ogrodzenia rozgraniczającego działki, a następnie od 1986 r. respektowali swoje uzgodnienia, co czynili także przez długi czas ich następcy prawni (Sąd nie ustalił, kiedy dokładnie doszło do sporu między wnioskodawczynią i jej mężem a właścicielem nieruchomości, obejmującej działkę numer 135/2, odnośnie do granic nieruchomości). Wskazany sposób przydzielenia (poprzez posadowienie ogrodzenia) poprzednikom prawnym poszczególnych fragmentów nieruchomości nie wiązało się z zamiarem nabywania czy zbywania nieruchomości, lecz podziałem, który uwzględniał interesy obu właścicieli i zasady prawidłowego funkcjonowania, związanego z faktem podziału nieruchomości zabudowanej. Te okoliczności nie mogą pozostawać prawnie indyferentne dla oceny dobrej wiary poprzednika prawnego wnioskodawczynie, a w konsekwencji jej wniosku.



Okoliczność, że poprzednicy prawni aktualnych właścicieli, stawiając ogrodzenie, weszli w posiadanie fragmentów pasa granicznego bez zachowania aktu notarialnego, nie wyklucza uznania ich za posiadaczy w dobrej wierze odnośnie do tych części nieruchomości, które wskutek postawionego ogrodzenia zgodnie objęli w posiadanie (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1968 r., III CRN 159/68, OSP 1970/10, poz. 197).

Na marginesie należy dodać, że w odniesieniu do zasiedzenia służebności oraz na kanwie art. 231 § 1 k.c. wskazywano, że za traktowaniem posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiać mogą, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 606/11, niepubl., wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 172/97, OSNC 1997/12, poz. 196, z dnia 23 lipca 1982 r., III CRN 155/82).

W świetle powyższego należało uznać, że zasadnie w skardze kasacyjnej zarzucono naruszenie art. 7 k.c. i art. 172 § 1 k.c. w zakresie, w jakim Sąd Okręgowy rozpoznając sprawę nie uznał, że poprzednik prawny wnioskodawczyni uzyskał w dobrej wierze posiadanie części nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr [...], w zakresie pasa granicznego, który znalazł się po stronie wydzielonej części nieruchomości, stanowiącej aktualnie własność B. W.-P. i J. P.

Mając powyższe na uwadze konieczne będzie zgodnie z treścią art. 153 k.c. rozgraniczenie gruntów sąsiadujących z uwzględnieniem regulacji art. 172 § 1 k.c. oraz ustaleń faktycznych co do daty posadowienia ogrodzenia, ciągłości posiadania oraz upływu terminu niezbędnego do stwierdzenia zasiedzenia odnośnie do nieruchomości w zakresie pasa granicznego, który znalazł się po stronie wydzielonej części nieruchomości, stanowiącej aktualnie własność B. W.-P. i J. P.

Mając na uwadze zakres zawartego w skardze kasacyjnej wniosku powódki (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1998 r., II CKN 553/97) Sąd Najwyższy - na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. - uchylił postanowienie Sądu drugiej instancji, pozostawiając Sądowi Okręgowemu w K. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).

eb