

Sygn. akt I Ca 28/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Włodzimierz Wójcicki
Sędziowie:	SSO Eugeniusz Dąbrowski SSO Anna Kacprzyk /spr./
Protokolant:	Katarzyna Milewska

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2016 r. w Łomży

na rozprawie sprawy

z wniosku L. Ś., J. Ś. (1), M. T., G. W.

z udziałem K. D. i D. D. (1)

o rozgraniczenie

na skutek apelacji L. Ś. i J. Ś. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Łomży

z dnia 28 października 2015 r. sygn. akt I Ns 558/14

### **postanawia:**

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Łomży, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

Anna Kacprzyk W. E. D.

Sygn. I Ca 28/16

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Łomży dokonał rozgraniczenia nieruchomości położonej w Ł., oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...), stanowiącej współwłasność L. Ś., J. Ś. (1), M. T. i G. W. z nieruchomością położoną również w Ł., oznaczoną w ewidencji gruntów nr (...), stanowiącą własność K. i D. małżonków D., w ten sposób, że przebieg granicy ustalił wzdłuż linii zielonej, zawierającej się pomiędzy punktami (...), zaznaczonymi na mapie stanowiącej załącznik do opinii biegłego geodety inż. Ł. B. (k. 135 akt), która to mapa stanowi integralną część orzeczenia. Poza tym Sąd orzekł o kosztach postępowania i zasądził od uczestników K. i D. małżonków D. solidarnie

na rzecz wnioskodawców L. Ś., J. Ś. (1), M. T. i G. W. kwotę 200 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz ustalił, że pozostałe koszty związane ze swoim udziałem w sprawie, zainteresowani ponoszą we własnym zakresie.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy ustalił, że na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Łomży z 23 czerwca 2010 r., sygn. I Ns 855/09 wnioskodawczyni J. Ś. (1) wspólnie z mężem J. Ś. (2) (zmarłym 27 lutego 1988 r.) nabyli przez zasiedzenie własność nieruchomości składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 0,0892 ha oraz nr (...) o powierzchni 0,0378 ha z dniem 1 stycznia 1985 r. Spadek po J. Ś. (2) nabyli wdowa J. Ś. (1), córki M. T., G. W. oraz syn L. Ś. z udziałami po 1/4 części (postanowienie Sądu Rejonowego w Łomży z 10 grudnia 1993 r., sygn. I Ns 629/93). W rezultacie współwłaścicielami działki nr (...) stali się J. Ś. (1) w 5/8 części oraz L. Ś., M. T. i G. W. po 1/8 części (odpis z księgi wieczystej KW (...) – k.25-26, wypis z rejestru gruntów). Właścicielami sąsiedniej działki, oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) byli małżonkowie D. i K. D.. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o nr KW (...).

Jak stwierdził Sąd Rejonowy przylegające do siebie działki nr (...) (wnioskodawców) oraz nr (...) (uczestników) są zabudowane budynkami mieszkalnymi. Zaznaczona na mapie ewidencyjnej granica działek przebiega po linii zewnętrznej jednego z budynków gospodarczych, oznaczonego nr(...), posadowionego na działce o nr (...) oraz przez część budynku nr (...) znajdującego się na działce o nr (...) i budynku nr (...) na działce o nr (...). Powyższe budynki były przedmiotem kontroli Powiatowego Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Ł. w związku ze zgłoszeniami D. D. (1) dotyczącymi prac budowlanych prowadzonych, jego zdaniem bezpodstawnie, przez J. Ś. (1) w budynku mieszkalnym na działce nr (...) (akta PINB-7358- (...)). W postępowaniu badano stan techniczny budynku gospodarczego usytuowanego na działce nr (...) i częściowo na działce nr (...), stanowiącej własność małżonków D.. Na skutek stwierdzonych nieprawidłowości, decyzją z dnia 25 października 2013 r. nakazano właścicielom działki (...) natychmiastowe wyłączenie z użytkowania powyższego budynku i dokonanie rozbiórki dachu oraz warstw pustaka, a także wypełnienie pęknięcia muru zaprawą cementową, odbudowanie rozebranej części muru, wykonanie wieńca żelbetowego i odbudowanie dachu. –W postępowaniu nr (...) -25-2/2013, również wszczętym na wniosek D. D. (1), nakazano właścicielom działki nr (...) zamurowanie dwóch otworów okiennych w elewacji północno – zachodniej budynku mieszkalnego posadowionego od strony działki (...). Postępowanie prowadzone pod nr (...) -11-2/(...) także dotyczyło stanu technicznego budynku mieszkalnego na działce nr (...) i zostało umorzono na wóbec sunięcia uchybień przez zainteresowanych.

Aktualnie granica ewidencyjna między działkami (...) przebiega w linii prostej przechodzącej przez pkt 6749 – 6578 i stanowi granicę prawną ujawnioną w księgach wieczystych. Wyznaczone w 2009 r. punkty graniczne były zgodne z aktualnym ich stanem wskazanym w ewidencji gruntów miasta Ł.. Okazano je na gruncie w dniu 26 maja 2009 r., co zostało udokumentowane w protokole, odczytanym i podpisanym przez uczestników postępowania. Nie wykonano wtedy ponowny pomiar budynków i ogrodzeń wzdłuż przedmiotowej granicy, mimo że brak było bezpośredniej widoczności między punktami nr nr (...) i (...).

Weześniejszym podstawowym dokumentem, służącym do wyznaczenia punktów granicznych był pomiar z 1979 r. wykonany przez (...) B. oraz dane z odnowienia operatu ewidencji gruntów miasta Ł. (K.: 1941- (...)), obliczone na podstawie zarysu pomiarowego miasta Ł. (K.: 1940- (...)). Uczestniczący w czynnościach nie zgłaszali zastrzeżeń do ustalonych granic, które uznali za obowiązujące. Z czynności tych sporządzono dokumentacją techniczną, zaewidencjonowaną w (...) Ośrodku (...) pod nr K. (...)/(...).

Pomiar szczegółów wykonany podczas fazy administracyjnej postępowania rozgraniczeniowego przez geodetę A. E. doprowadził do wykazania rozbieżności położenia budynków ze stanem wynikającym z mapy zasadniczej. Porównanie aktualnego pomiaru budynków i ogrodzeń z 2013 r. i 2014 r. z obowiązującą granicą prawną na odcinku przechodzącym przez pkt (...)dowodzi rozbieżności między mapą a stanem użytkowania na gruncie, biorąc pod uwagę, że położenie odszukanych na gruncie punktów granicznych (...) i (...) nie było kwestionowane przez zainteresowanych.

Jak stwierdził Sąd Rejonowy do styku granic między nieruchomościami prowadzi droga gruntowa od ul. (...), z której został urządzony wjazd na posesję uczestników – małżonków D.. Cała linia graniczna ma długość około 50 – 60 metrów,

z tego ok. 25 metrów stanowi ogrodzenie z desek przykręconych do słupków metalowych, kończące się przy budynku mieszkalnym wnioskodawców, które na niewielkim odcinku załamuje się pod kątem prostym w stronę budynku. Dalej wzdłuż budynku brak ogrodzenia. Do tego budynku dostawiony został budynek gospodarczy, którego ściana wykracza poza linię ściany budynku mieszkalnego. Za budynkami na odcinku kilku metrów znajduje się ogrodzenie z desek na słupach metalowych. Przed budynkiem gospodarczym na działce uczestników jest drewniana szopa, dochodząca do kawałka rozebranej ściany z czerwonej cegły. Dalej są budynki gospodarcze przylegając do siebie. Od strony uczestników przy ogrodzeniu oraz w części przy domu rosną tuje, z tym że w okolicach domu są to stare nasadzenia, o wysokości 4 – 4,5 metrów.

Po wszczęciu postępowania rozgraniczeniowego między zainteresowanymi dochodziło do sporów. Wnioskodawczyni J. Ś. (1) w 14 września 2013 r. złożyła zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez uczestnika D. D. (1), polegającego na zniszczeniu płotu oraz rozebraniu ściany budynku gospodarczego wnioskodawców. Uczestnik przyznał, że na początku września 2013 r. rozebrał tylną część sporne budynku. Na skutek cofnięcia wniosku o ściganie przez pokrzywdzonych, postępowanie karne przeciwko D. D. (1) zostało umorzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Łomży z 22 maja 2014 r., sygn. II K 998/13. Zainteresowani zamierzali bowiem w toku postępowania rozgraniczeniowego zawrzeć ugodę poprzez ustalenie granicy między działkami (...). Ostatecznie jednak nie doszli do porozumienia

Analizując przebieg linii granicznej Sąd Rejonowy stwierdził, że granica na odcinku oznaczonym przez pkt (...) nie była przedmiotem sporu. Linia graniczna na tym odcinku biegnie od punktu (...) po wschodniej stronie betonowego fundamentu ogrodzenia do wysokości budynku mieszkalnego oznaczonego lit. A, wybudowanego w 1924 r., a dalej za budynkiem do przylegającego budynku gospodarczego oznaczonego lit. B do pkt 100. Następnie od pkt 100 do pkt 103 granica ewidencyjna „przecina” budynek gospodarczy oznaczony lit. B (wzniesiony w 1965 r.). Zachodnia ściana tego budynku przekracza linię ewidencyjną od strony południowej o 0,61 m (na odcinku między pkt 100 i 101) a od strony północnej o 0,48 m (odcinek między pkt 102 i 103). Dalej od pkt 103 (przy budynku gospodarczym B) do punktu 104 (przy budynku gospodarczym oznaczonym lit. C – wybudowanym w 1974 r.) granica ewidencyjna pokrywa się przebiegiem ogrodzenia z desek na metalowych słupkach. Zdaniem wnioskodawców granica powinna przebiegać po nieistniejącym płocie łączącym róg budynku B pkt. 102 ze ścianą nieistniejącego budynku gospodarczego, po którym pozostały fragmenty muru ceglanego – pkt 105, a dalej po tym murze do pkt 106.

Na odcinku od pkt 104 do pkt 110 granica ewidencyjna „przecina budynek” gospodarczy oznaczony lit. C od strony południowej na odcinku 0,39 m (pkt 106), a od strony północnej dochodzi do pkt 110 na połączeniu budynków C i D, znajdującego się na linii ewidencyjnej. Zdaniem wnioskodawców granica powinna przebiegać po ścianie budynku oznaczonego C, przez pkt. 106, 107 i 110, aż do pkt 111. Na odcinku od pkt 110 do pkt 111 na części istnieje płot, który w pkt 111 odbiega od granicy ewidencyjnej o 0,15 m.

Według uczestników sporna granica powinna przebiegać zgodnie ze stanem ewidencyjnym, odzwierciedlonym na dotychczasowych mapach ewidencyjnych, po linii prostej od punktu (...) do punktu (...)

Jak zauważył Sąd Rejonowy, w toku postępowania rozgraniczeniowego ustala się, do jakich granic sięga prawo własności właściciela gruntu. Rozgraniczenie nieruchomości ma na celu ustalenie ich granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów. Zgodnie zaś 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 zainteresowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną. Każde z powyższych materialnoprawnych kryteriów rozgraniczenia nieruchomości ma pierwszeństwo przed następnym; wyłączają się one zatem wzajemnie w tym znaczeniu, że dopóki możliwe jest ustalenie granicy na podstawie stanu prawnego, niedopuszczalne byłoby rozgraniczenie na podstawie ostatniego spokojnego posiadania albo wszelkich okoliczności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 26 maja 2000 r., sygn. II KKN 274/00, publ. LEX nr 52558).

Sąd Rejonowy powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego podkreślił, że wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości nie uzasadniają jeszcze dokonania rozgraniczenia nieruchomości według kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania, albowiem sama wspomniana wątpliwość nie wystarczy do stwierdzenia, że stanu prawnego nie można ustalić (postanowienie Sądu Najwyższego z 24 sierpnia 2011 roku, sygn. IV CSK 596/10, publ. LEX nr 1129157). Poza tym poprzez stan prawny, o którym mowa w art. 153 k.c., należy rozumieć także zasiedzenie przygranicznych pasów ziemi. Powyższe poglądy zostały ugruntowane w linii orzeczniczej Sądu Najwyższego (por. postanowienie z 11 grudnia 2013 r., sygn. IV CSK 180/13, publ. LEX nr 1415507; postanowienie z 27 lutego 2013 r., sygn. IV CSK 357/12, publ. LEX nr 1341698; postanowienie z 24 sierpnia 2011 r., sygn. IV CSK 596/10, publ. LEX nr 1129157; postanowienie z 2 czerwca 2011 r. sygn. I CSK 521/10, publ. LEX nr 1084685; postanowienie z 30 sierpnia 2006 r. sygn. II CSK 53/06, publ. OSNC 2007 r. nr 5, poz. 74, Biul. SN 2006 r. nr 11, poz.18, M. Prawn. 2007 r. nr 22, s.1265, LEX nr 201183; postanowienie z 5 grudnia 2003 r., sygn. IV CK 255/02, publ. LEX nr 602078; postanowienie z 22 kwietnia 1974 r., sygn. III CRN 41/74, publ. OSP 1975 r. nr 4, poz. 96, LEX nr 1102429; postanowienie z 26 kwietnia 1967 r., sygn. III CR 424/66, publ. OSNC 1967 r. nr 11, poz. 206, LEX nr 592).

Badając zarzut zasiedzenia zgłoszony przez wnioskodawców w piśmie z 15 grudnia 2014 r. (k. 112) Sąd Rejonowy stwierdził, że nie zostały doprecyzowane przez nich przesłanki zasiedzenia przewidziane w art. 172 k.c., dotyczące zakresu zasiedzenia oraz początek biegu terminu, nie wskazano też dobrej lub złej wiary wnioskodawców. Uniemożliwiło to dokładne zbadanie powyższego zarzutu. Powołani przez wnioskodawców świadkowie odnieśli się ogólnie co do przebiegu spornej granicy i usytuowania ogrodzeń czy budynków gospodarczych i mieszkalnych, jednakże nie byli w stanie dokładnie określić właściwego jej położenia. Zeznania powyższych świadków nie były jednak spójne i nie korelowały ze twierdzeniami uczestników. Wobec nieprzedstawienia konkretnych dowodów przez wnioskodawców, na którym w świetle art. 6 k.c. i 232 k.p.c. ciążyła inicjatywa dowodowa, Sąd Rejonowy nie uwzględnił zarzutu zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu.

W tej sytuacji – wobec nieuwzględnienia zarzutu zasiedzenia – Sąd stwierdził brak było możliwości dokonania rozgraniczenia na podstawie stanu prawnego nieruchomości. Brak było bowiem dokumentów wykazujących stan prawny granic spornych nieruchomości. Wprowadzie obie rozgraniczane działki: nr (...) miały prowadzone księgi wieczyste, i z tym względzie ich stan prawny był uregulowany, jednakże nie odnosił on się co do stanu i przebiegu granic nieruchomości. Wpisy w dziale I-O, dotyczące oznaczenia nieruchomości, jej położenia, sposobu korzystania, obszaru i konfiguracji, nie tworzą stanu prawnego nieruchomości. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 28 lutego 1989 r., sygn. III CZP 13/89, publ. OSNCP 1990, nr 2, poz. 26). Jak podkreślił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 listopada 2006 roku sygn. V CSK 284/06, dział I-o księgi wieczystej nie jest przeznaczony do wpisów praw, a jedynie wpisywania danych faktycznych. Wpisy w tym dziale nie są objęte domniemaniem prawdziwości z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i mogą być sprostowane z urzędu lub na wniosek w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości na podstawie art. 27 powołanej ustawy.

W niniejszym postępowaniu podstawą oznaczenia spornych działek w księgach wieczystych były dane z ewidencji rejestru gruntów i budynków, jednakże nie tworzyły one w żaden sposób stanu prawnego granic nieruchomości. Rejestr ten ma w zasadzie charakter deklaratoryjno – techniczny a nie konstytutywny i jest wyłącznie odzwierciedleniem aktualnego stanu prawnego dotyczącego danej nieruchomości, zawiera jedynie dane wynikające z tytułu własności (por. wyrok NSA z 20 listopada 1998 r., sygn. II SA 914/08, publ. LEX nr 41816). Organ prowadzący operat ewidencji gruntów i budynków nie może rozstrzygać sporów co do praw do gruntu ani nadawać tych praw. Kwestie te należą do kompetencji sądów cywilnych. Poprzez żądanie wprowadzenia zmian do ewidencji gruntów nie można dochodzić ani udowadniać jakichkolwiek praw związanych z daną nieruchomością. Przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć prawa i roszczenia wpisane w działach II–IV księgi wieczystej.

Potwierdzeniem technicznego charakteru wypisu z ewidencji jest brzmienie §3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz (...) z 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczenia nieruchomości. W przepisie tym wskazano dokumenty stwierdzające stan prawny nieruchomości oraz określające położenie punktów granicznych i przebieg granic nieruchomości. Do tych pierwszych zaliczono odpisy z ksiąg wieczystych lub odpisy dokumentów

znajdujących się z zbiorze dokumentów, wypisy aktów notarialnych, prawomocne orzeczenia sądowe i ugody sądowe oraz ostateczne decyzje administracyjne (§4 powołanego rozporządzenia). Jako dokumenty określające położenie punktów granicznych wymieniono zaś m.in. szkice graniczne, protokoły graniczne, zarysy pomiarowe, mapy katastralne, scalenia i wymiany gruntów, mapy ewidencji gruntów (§5 powyższego rozporządzenia). A zatem, dane z map ewidencyjnych nie tworzą stanu prawnego nieruchomości, lecz wyznaczają wyłącznie położenie punktów granicznych, które w przypadku ich odzwierciedlenia w księdze wieczystej nie tworzą stanu prawnego niewzruszalnego.

Tak rozumiejąc powołane powyżej przepisy (w tym kodeksu cywilnego) Sąd Rejonowy nie widział możliwości ustalenia stanu prawnego nieruchomości i uwzględnienia tej przesłanki toku rozgraniczenia. Dlatego kierował się kolejną przesłanką w postaci ostatniego spokojnego stanu posiadania.

Z dokonanych ustaleń wynika, że spór co do przebiegu granic powstał po 2009 r. Jeszcze w 2009 r. przy udziale geodety dokonano wyznaczenia punktów granicznych z wykorzystaniem materiałów archiwalnych z 1979 r. Sporządzony przez geodetę szkic, ilustrujący przebieg granicy w linii prostej, został podpisany m.in. przez L. Ś. i D. D. (1). W szczególności bezpieczną była linia między pkt 6749 – 59.

Dlatego ustalając linię graniczną Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę ówczesnych wskazań co do przebiegu granicy w linii prostej aż do pkt nr 100, a jako ostatni spokojny stan posiadania uwzględnił rzeczywiste użytkowanie gruntów, potwierdzone usytuowaniem ogrodzenia, załamującego się pod kątem prostym w kierunku zabudowań wnioskodawców. Sąd przyjął, iż dalej granicę między nieruchomościami wyznaczyła linia ściany budynku A (wybudowanego w 1924 r.) oraz ściana budynku B (wzniesionego w 1965 r.), czyli przechodząca przez pkt 59-57-58-82-33-101-102-103. Brak ogrodzenia świadczył, zdaniem Sądu, akceptację takiego stanu rzeczy przez zainteresowanych przez dłuższy czas.

Od budynku B do budynku C (postawionego w 1974 r.), linię graniczną ponownie wyznaczyło ogrodzenie z desek na słupach metalowych (do pkt 104). Ogrodzenie to zostało wzniesione ostatnimi czasy, przy czym odsunięte jest ono o około 0,40 m od budynku z czerwonej cegły, przecinając pierwotnie postawiony budynek z czerwonej cegły, którego ślady i pozostałości widoczne są po stronie działki należącej do uczestników. Budynki gospodarcze C i D przylegają do siebie, z tym że ten ostatni został później wybudowany. Dlatego Sąd uznał, iż granicę wyznaczyła ściana budynku C, do którego później został dobudowany przez uczestników budynek oznaczony nr D (pkt 104-109-106-107-110). Dalej za budynkami C i D Sąd ustalił granicę wzdłuż linii ogrodzenia – do pkt 50.

Zdaniem Sądu Rejonowego określony w ten sposób ostatni spokojny stan posiadania uwzględniał granicę akceptowaną przez wiele lat przez zainteresowanych, aż do konfliktu z 2009 r., a wyznaczoną przede wszystkim po ścianach budynków A i B, oraz budynku C. Tak ustalona granica została zaznaczona na planie sporządzonym przez biegłego sądowego (k. 135 akt), a stanowiącym załącznik do postanowienia o rozgraniczeniu.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wnieśli J. Ś. (1) i L. Ś. zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 172 k.c. poprzez wyrażenie błędnego poglądu prawnego, że wnioskodawcy i ich poprzednik prawny nie spełnili przesłanek wynikających z treści powyższego przepisu, podczas gdy jako samoistni posiadacze czuli się właścicielami przygranicznego pasa gruntu według linii (...) – 100 – 101 – 102 – 105 – 106 – 107 – 110 – 50 – 111, wskazanej na mapie biegłego geodety Ł. B., w związku z tym spełnili wszystkie przesłanki konieczne do stwierdzenia zasiedzenia;
2. naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 233 §1 k.p.c. polegającej na naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów i dowolnej ocenie zeznań świadków S. B., J. B., A. K., H. M., S. P. i A. Z. poprzez odmowę ich wiarygodności i niewskazaniu przyczyn takiego stanowiska;

3. naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie tj. art. 328 §2 k.p.c. polegające na nieuwzględnieniu w pisemnym uzasadnieniu dowodów ze źródeł osobowych (tj. z zeznań świadków S. B., J. B., A. K., H. M., S. P. i A. Z.) bez wskazania przyczyn, dla których odmówiono im wiarygodności i mocy dowodowej, co uniemożliwiło skarżącym weryfikację analizy materiału dowodowego dokonanej przez Sąd I instancji oraz nie pozwoliło na polemikę i sformułowanie ewentualnych zarzutów;

4. naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 378 §1 k.p.c. i art. 217 §1 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego leśnika w celu wskazania gdzie rosło drzewo naszkicowane na mapie zasadniczej na działce należącej do wnioskodawców, tuż przy pkt 0,0 – 6749 zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik do opinii sporządzonej przez biegłego geodetę Ł. B.;

5. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, a polegający na błędnym przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że wnioskodawcy nie wskazali zakresu zasiedzenia i czasokresu posiadania, podczas gdy w piśmie z 15 grudnia 2014 r. podali, że chodziło im o sporny pas gruntu, który – jak twierdzili od początku postępowania – był ich własnością od momentu zakupu działki przez rodziców J. Ś. (1) w latach 20 – tych XX wieku.

Na tej podstawie skarżący domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez rozgraniczenie nieruchomości wzdłuż linii różowej, zawierającej się między pkt linii (...) – 100 – 101 – 102 – 105 – 106 – 107 – 110 – 50 – 111, zaznaczonymi na mapie stanowiącej załącznik do opinii sporządzonej przez biegłego geodetę Ł. B.. We wniosku ewentualnym, podnosząc, że Sąd I instancji nie orzekł co do istoty sprawy i nie rozpoznał zarzutu zasiedzenia, wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

Apelacja była zasadna, chociaż nie w całości z przyczyn w niej wskazanych.

Na wstępie należy zauważyć, że skarżący wprawdzie podnosili w czterech zarzutach naruszenie prawa materialnego i procesowego, to w istocie zakwestionowali podstawę faktyczną orzeczenia tj. ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym odmowę wiarygodności zeznaniom uczestników postępowania. Na tym tle twierdzili, że Sąd I instancji nie wyjaśnił podniesionego przez nich zarzutu zasiedzenia spornego przygranicznego pasa gruntu. Zarzut ten dotyczył podstawy prawnej rozstrzygnięcia, związanej z niewłaściwym zastosowaniem art. 153 k.c. i nieuwzględnieniem pierwszego kryterium rozgraniczenia – według stanu prawnego.

Rozpoznając apelację sąd drugiej instancji jest nie tylko sądem stricte odwoławczym, lecz także merytorycznym, tzn. nie może ograniczyć się tylko do zbadania zarzutów apelacyjnych. Powinien poczynić własne ustalenia i samodzielnie ocenić je z punktu widzenia prawa materialnego. Oznacza to, iż w postępowaniu odwoławczym (apelacyjnym) zarzuty skarżącego zgłoszone w apelacji są (łącznie z ich uzasadnieniem) punktem wyjścia dla rozpoznania apelacyjnego, ale także stanowią inspirację dla sądu odwoławczego do podjęcia czynności zmierzających do usunięcia niedostatków dotychczasowego materiału procesowego oraz wadliwości ustaleń faktycznych stanowiących podstawę zaskarżonego wyroku. Ustalenia sądu I instancji nie są bowiem wiążące dla sądu II instancji, zobowiązanego do dokonania ustaleń niezależnie od tego, czy apelujący podniósł zarzut dokonania wadliwych ustaleń faktycznych lub ich braku (por.. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 r., sygn. III CZP 59/98, publ. OSNC 1999, nr 7 – 8, poz. 124).

Nie dotyczy to sytuacji kiedy doszło do nierozpoznania przez sąd I instancji istoty sprawy albo powstała konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Wówczas na mocy art. 386 §4 k.p.c. sąd II instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania. Jak się przyjmuje, nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi wówczas, gdy sąd I instancji: 1) rozstrzygnął nie o tym, co było przedmiotem sprawy; 2) zaniechał w ogóle zbadania materialnej podstawy żądania; 3) pominął całkowicie merytoryczne zarzuty zgłoszone przez stronę; 4) rozstrzygnął o żądaniu powoda na innej podstawie faktycznej i prawnej niż zgłoszona w pozwie; 5) nie uwzględnił (nie

rozważył) wszystkich zarzutów pozwanego dotyczących kwestii faktycznych, czy prawnych rzutuujących na zasadność roszczenia powoda (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 26 listopada 2012 r., sygn. III SZ 3/12, publ. L.; 23.11.2012 r., niepubl.; postanowienie z 15 lutego 2013 r., sygn. I CZ 186/12, publ. L.; postanowienie z 6 grudnia 2013 r. sygn. I CZ 91/13, publ. LEX nr 1521240, Legalis 1061079). Drugą przesłanką pozwalającą wydać orzeczenie kasatoryjne jest konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Wprawdzie w wypadku wskazanym w art. 386 §4 k.p.c. uchylenie wyroku ma charakter fakultatywny i sąd drugiej instancji może samodzielnie takie postępowanie dowodowe przeprowadzać i orzekać merytorycznie na podstawie ustalonego przez siebie stanu faktycznego. W doktrynie i orzecznictwie zwraca się jednak uwagę na związane z taką sytuacją ryzyko pozbawienia stron jednej instancji merytorycznej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 13 listopada 2002 r., sygn. I CKN 1149/00, publ. LEX nr 75293).

Nie było wątpliwości, że w świetle art. 153 k.c. istnieją trzy materialnoprawne kryteria rozgraniczenia nieruchomości w postaci: 1) aktualnego w dacie orzekania stanu prawnego nieruchomości, 2) ostatniego stanu spokojnego posiadania, 3) wszelkich innych okoliczności. Każde z tych kryteriów ma pierwszeństwo przed następnym. Wyłączają się one w tym znaczeniu, że dopóki możliwe jest ustalenie granic na podstawie stanu prawnego, niedopuszczalne jest rozgraniczenie na podstawie ostatniego stanu spokojnego posiadania lub też „wszelkich okoliczności”. Przywołać w tym zakresie można też postanowienia Sądu Najwyższego z 13 czerwca 2002 r., (sygn. V CKN 1620/00, LEX nr 56046), z której wynika, że ustalenie stanu prawnego polega na stwierdzeniu zasięgu przestrzennych granic własności (użytkowania wieczystego) sąsiadujących ze sobą gruntów. Okoliczności te ustala się przy pomocy wszelkich środków dowodowych, przede wszystkim dokumentów urzędowych i prywatnych, istniejących na gruncie znaków i śladów granicznych oraz innych przewidzianych w kodeksie postępowania cywilnego dowodów, w tym zeznań świadków, przesłuchania stron, oględzin nieruchomości i opinii biegłych. Jeżeli zaś plany geodezyjne i znaki graniczne na gruncie odbiegają od istniejącego na spornej granicy stanu posiadania, ustalenie stanu prawnego nieruchomości może nastąpić z uwzględnieniem nabycia własności przygranicznych pasów gruntu przez zasiedzenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 1967 r., sygn. III CR 424/1966, publ. OSNCP 11/67, poz. 206).

Do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie konieczne są dwie przesłanki: samoistne posiadanie i przewidziany w ustawie upływ czasu. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego w rozumieniu art. 336 k.c., zgodnie z którym tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem dysponowania dla siebie jest jej posiadaczem samoistnym. Upływ czasu konieczny do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie zależny jest od rodzaju posiadania. Jeżeli samoistny posiadacz uzyskał posiadanie w dobrej wierze termin ten wynosi 20 lat, jeżeli w złej wierze – 30 lat. Decydująca jest przy tym tylko chwila uzyskania posiadania, wobec czego późniejsze od tej chwili okoliczności powodujące, że samoistny posiadacz stał się posiadaczem w złej wierze nie mają już znaczenia i nie skutkują wydłużeniem terminu. Pojęcie dobrej lub złej wiary ma charakter klauzuli generalnej, której istotą i funkcją jest możliwość uwzględnienia w ocenie stanu faktycznego różnych okoliczności faktycznych. W rozumieniu przepisów o nabyciu własności nieruchomości w drodze zasiedzenia nie jest posiadaczem samoistnym w dobrej wierze „osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r., sygn. II CZP 108/91, publ. OSNCP 4/92, poz. 48, której nadano moc zasady prawnej).

Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę przyjął jako dopuszczalne kryterium rozgraniczenia ostatni spokojny stan posiadania. Oznacza to, że wykluczył możliwość ustalenia spornej granicy na podstawie stanu prawnego. Ustalenie to musiało wzbudzić poważne wątpliwości. Przyczyną tego poglądu było bowiem stwierdzenie, że wnioskodawcy nie doprecyzowali przesłanek zasiedzenia dotyczących zakresu władztwa, początku biegu terminu, dobrej lub złej wiary wnioskodawców, co uniemożliwiało, zdaniem Sądu, zbadanie podniesionego zarzutu. Tymczasem nie było wątpliwości, że wnioskodawcy domagali się ustalenia granicy wzdłuż wskazanej przez siebie linii, przechodzącej przez pkt 6749 – 100 – 101 – 102 – 105 – 106 – 107 – 110 – 50 – 111, oznaczonej kolorem różowym na planie biegłego geodety z k. 136. Nie godzili się natomiast na linię wynikającą z ewidencji gruntów. Twierdzenia te zindywidualizowały zakres zasiedzenia. Fakt, że wnioskodawcy nie określili dokładnie początku biegu terminu zasiedzenia nie miało istotnego

znaczenia, skoro powoływali się oni, że w takim zakresie posiadali nieruchomości również ich poprzednicy, a wcześniej nie było sporów granicznych. W tym kontekście Sąd Rejonowy uchylił się od rozpoznania zarzutu zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu i uwzględnienia pierwszego kryterium rozgraniczenia według stanu prawnego. Zauważyć też można, że skoro, według Sądu Rejonowego, do 2009 r. między zainteresowanymi nie było konfliktów granicznych, to istniejący zakres niespornego posiadania mógł prowadzić do ewentualnego zasiedzenia przygranicznych pasów gruntów, co wyklucza możliwość rozgraniczenia według kryterium ostatecznego spokojnego stanu posiadania.

Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. wyrok Sądu Najwyższego z 24 marca 1999 r., sygn. I PKN 632/98, publ. OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382). Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00, publ. LEX nr 56906). Zaznaczyć należy, że w postępowaniu przed sądem, w przypadku sporu, ocenie podlegają wszelkie czynności prawne i faktyczne, podejmowane w odniesieniu do nieruchomości i ich granic, jak i zaistniałe zdarzenia mające znaczenie prawne. Wszystkie te okoliczności winny zostać przez sąd ocenione w kontekście zakresu własności właścicieli przedmiotu rozgraniczenia, celem ustalenia stanu prawnego poszczególnych nieruchomości.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie dołożył należytej staranności celem ustalenia stanu prawnego granicy między nieruchomościami, do czego był zobligowany treścią art. 153 k.c., ustalającego kolejność kryteriów rozgraniczenia. Nie kwestionując, że na gruncie niniejszej sprawy zastosowanie pierwszego kryterium rozgraniczenia napotykało trudności, Sąd Rejonowy winien był podjąć działania w tym kierunku. Nadto poza zakresem ustaleń Sądu Rejonowego pozostały tytuły własności, na podstawie których zainteresowali władali nieruchomościami. O ile co do nieruchomości nr (...) Sąd dysponował postanowieniem o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie i odpisem z księgi wieczystej, o tyle w zakresie nieruchomości nr (...) oparł się jedynie na treści wypisu z rejestru gruntów.

Poza zakresem badania znalazły się dokumenty źródłowe, a odstępując od rozważenia stanu prawnego rozgraniczanych nieruchomości, Sąd nie zbadał historii władania tymi gruntami ani dokumentacji geodezyjnej związanej z ich wyodrębnieniem i opisaniem w ewidencji gruntów. Przedmiotem badania nie były bowiem mapy i szkice geodezyjne, które w przekroju historycznym pozwoliłyby na ustalenie zmian (bądź ich braku) w przebiegu spornej granicy. Sąd nie zlecił bowiem biegłemu analizie wszelkiej istniejącej dokumentacji geodezyjnej oraz odnotowywanych zmian w pasie przygranicznym, do których jak się wydaje dochodziło w związku ze wznoszeniem i rozbiórką budynków lub ogrodzeń. W szczególności przedmiotem zainteresowania Sądu orzekającego nie były – złożone przez wnioskodawców – mapy pochodzące z lat 1972, 1963, 1976 (k. 167 – 169), na których naniesiono również budynki (w tym już nieistniejące), ani ustalenia dokonane w sprawie o zasiedzenie, zakończonej postanowieniem o zasiedzeniu z 23 czerwca 2010 r. (sygn. I Ns 855/09 Sądu Rejonowego w Łomży), jak również znaczenie tego postanowienia w niniejszym postępowaniu.

Z uzasadnienia apelacji wynika, że działka nr (...) była nabyta przez poprzedników J. Ś. (1) w latach 20 – tych XX wieku. Nie wiadomo zaś w ogóle jakie były wpisy w ewidencji gruntów dotyczące rozgraniczanych działek przed 2009 r., tj. przed operatem uwzględnionym w opinii biegłego. Można zaś przypuszczać, że dokonywano pomiarów podczas zakładania ewidencji gruntów, a jak wskazują mapy złożone przez wnioskodawców, w latach 60 – tych i 70 – tych XX wieku. Nie wiadomo też kto i w jakim charakterze był uwzględniony jako posiadacz lub właściciel powyższych gruntów i to zarówno odnośnie poprzedników prawnych wnioskodawców jak i uczestników małżonków D..



Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, że doszło do nierozpoznania istoty sprawy poprzez niewyjaśnienie stanu prawnego sąsiadujących nieruchomości i ewentualnej skuteczności zgłoszonego zarzutu zasiedzenia. Okoliczności tych nie dało się wyjaśnić na podstawie dotychczas zebranego materiału dowodowego.

Skarżący podnieśli w apelacji zarzut braku należytej oceny zeznań zgłoszonych świadków S. B., J. B., A. K., H. M., S. P. i A. Z. poprzez odmowę ich wiarygodności i niewskazaniu przyczyn takiego stanowiska, co uniemożliwiło weryfikację analizy materiału dowodowego dokonanej przez Sąd I instancji oraz nie pozwoliło na polemikę i sformułowanie ewentualnych zarzutów. Niewątpliwie Sąd Rejonowy potraktował powyższe zeznania „całościowo” i nie odniósł się do poszczególnych wypowiedzi konkretnych świadków. Zauważyć jednak należy, że zeznania te były dość ogólne, świadkowie przesłuchani na sali rozpraw nie potrafili wypowiedzieć się co do konkretnych znaków i śladów granicznych. Wydaje się, że powyższe dowody osobowe mogłyby mieć większą wartość gdyby były przeprowadzone na gruncie, w toku oględzin sądowych.

Jednakże z już odebranych zeznań wynika, że w przebiegu granicy dochodziło do zmian. Rozważenia wymagał też ewentualny wpływ usytuowania drogi, jaka istniała kiedyś na działce, o której wspominali świadkowie, na przebieg spornej granicy, jak też drewniany płot, zastąpiony następnie nowym. Istotną rolę przy ustalaniu granic nieruchomości pełnią też nasadzenia – w niniejszej sprawie tuje. Wzmiankowana była nadto okoliczność drzewa stojącego na granicy nieruchomości, obecnie wyciętego, po którym został jednakże pień. Istotne znaczenie ma nadto ustalenie, które z budynków posadowione zostały na starych fundamentach i jaki był ich przebieg.

Dlatego ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy winien dokonać analizy wszelkiej dokumentacji prawnej i geodezyjnej, uwzględniając dokumenty stwierdzające stan prawny nieruchomości oraz określające położenie punktów granicznych i przebieg granic nieruchomości. Do tych pierwszych (co wynika zresztą z uzasadnienia Sądu Rejonowego) należą odpisy z ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, wypisy aktów notarialnych, prawomocne orzeczenia sądowe i ugody sądowe, ostateczne decyzje administracyjne. Dokumentami określającymi położenie punktów granicznych są m.in. szkice graniczne, protokoły graniczne, zarysy pomiarowe, mapy katastralne, scalenia i wymiany gruntów, mapy ewidencji gruntów, które po uwzględnieniu w stosownych dokumentach prawnych mogą tworzyć stan prawny nieruchomości, który nie ma charakteru niewzruszalnego. Zwrócić należy uwagę na ewentualną możliwość objęcia którejkolwiek z rozgraniczanych nieruchomości ustawą o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z 26 października 1971 r., co skutkowałoby powstaniem stanu prawnego wynikającego z samoistnego posiadania w chwili wejścia ustawy tej w życie, tj. 4 listopada 1971 r. Do analizy powyższej dokumentacji pomiarowej niezbędna będzie opinia biegłego geodety, który powinien uwzględnić całą wytworzoną dotychczas dokumentację, a nie tylko aktualną mapę ewidencji gruntów. Na planie winny także zostać uwzględnione wszystkie znaki i ślady graniczne istniejące oraz wskazywane w toku postępowania. Dotychczas nie zostały bowiem zaznaczone tuje rosnące w pasie granicznym (opisane podczas oględzin), ani ślady po drzewie znajdującym się według skarżących w pobliżu pkt oznaczonego nr (...) na planie biegłego.

Niezbędne też będzie odebranie szczegółowych wyjaśnień od zainteresowanych na temat historii przebiegu granicy i zmian w jej obrębie, w szczególności związanych ze wznoszeniem i rozbiórką budynków oraz ogrodzeń, a także dokonywaniem nasadzeń i ich likwidacją. Wyjaśnienia wymaga dlaczego budynki wznoszone były wzdłuż linii łamanej. Sąd winien rozważyć także celowość przesłuchania świadków na gruncie oraz potrzebę powołania biegłego leśnika zgodnie z zarzutem nr 4 apelacji, który to wniosek budzi wątpliwości. Skarżący nie wskazali dotychczas okoliczności, które w ten sposób chcieliby udowodnić.

Dopiero w braku możliwości ustalenia granicy wynikającej ze stanu prawnego, Sąd powinien wskazać powody odstępowania od tego kryterium rozgraniczenia oraz dokonać ustaleń właściwych dla kolejnych podstaw ustalenia granicy, wynikających z art. 153 k.c. Jedynie przeprowadzenie takiego postępowania pozwoli na dokonanie prawidłowych ustaleń w zakresie zgłoszonego wniosku o rozgraniczenie.

Reasumując: konieczność zbadania podstawy faktycznej i merytorycznej oraz przeprowadzenia postępowania praktycznie w całości, wymagała uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Dlatego orzeczono jak w sentencji na mocy art. 386 §4 k.p.c.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 108 §2 k.p.c.