

**Sygn. akt:** IV Ca 805/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca – SSO Małgorzata Szeromska

Sędziowie SO Renata Wanecka (spr.)

SO Małgorzata Michalska

Protokolant st. sekr. sąd. Anna Bałdyga

po rozpoznaniu na rozprawie 14 lutego 2018 r. w P.

sprawy z wniosku Z. C.

z udziałem T. P., H. P.

o rozgraniczenie nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Płocku z 14 czerwca 2017 r.

sygn. akt I Ns 825/15

### **postanawia:**

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

Sygn. akt IV Ca 805/17

## UZASADNIENIE

Z. C. wystąpił do Wójta Gminy B. z wnioskiem o rozgraniczenie nieruchomości, położonych we wsi T., stanowiących działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami (...)i (...), należące do H. i T. małżonków P., dla których Sąd Rejonowy w Płocku prowadzi księgę wieczystą (...) oraz działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami (...)i (...), stanowiące własność wnioskodawcy, dla których Sąd Rejonowy w Płocku, prowadzi Zbiór dokumentów (...).

Wójt Gminy B. decyzją z 19 maja 2015r. zatwierdził określone na gruncie nieruchomości położone w obrębie geodezyjnym T. zgodnie z protokołem granicznym zaewidencjonowanym w Ośrodku (...) przy Starostwie Powiatowym w P. za numerem (...) sporządzonym przez geodetę T. G.. Ponieważ Z. C. nie zaakceptował takiego ustalenia przebiegu granicy, 3 czerwca 2015r. Wójt Gminy B. przesłał jego wniosek o rozgraniczenie do Sądu Rejonowego w Płocku.

Postanowieniem z 14 czerwca 2017r. Sąd Rejonowy w Płocku dokonał rozgraniczenia nieruchomości składającej się z działek o numerze (...), położonej w T., gmina B., obecnie własności Z. C., dla której Sąd Rejonowy w Płocku prowadzi Zbiór dokumentów (...), objętej aktem własności ziemi nr (...) z 13 grudnia 1972r. z nieruchomością składającej się z działek o numerze ewidencyjnym (...), położonej w T., gmina B., obecnie stanowiącą własność H. i T. małżonków

P., dla której Sąd Rejonowy w Płocku prowadzi księgę wieczystą (...), w ten sposób, że ustalił, iż granice między nimi stanowi linia łącząca punkty O – 4443 do 37 – 271 do 37 – 272 do 37 – 273 do 37 – 274 do 37 – 275 do punktu 37 – 293 do 37 – 294, oznaczona na mapie geodezyjnej sporządzonej przez biegłego geodetę T. S., zaewidencjonowanej w Ośrodku (...) w P., prowadzonym przez Starostę P. za numerem (...), która stanowi integralną część postanowienia oraz stwierdził, że nieuiszczone koszty sądowe ponosi Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił:

W 2015 roku w administracyjnym postępowaniu rozgraniczeniowym w oparciu o operat ewidencyjny gruntów z 1962 r. i odnalezione punkty osnowy III klasy wyznaczono przebieg spornych granic pomiędzy działkami (...) według danych na szkicach polowych z okresu zakładania ewidencji gruntów z początku lat 60-tych XX w. i tak:

- na odcinku między punktami 294 – 293 granice stanowi wyraźna miedza, przy czym punkt 294 znajduje się w bruzdzie i na działce nr (...), a punkt 293 po środku miedzy,
- na odcinku 275 – 274 granicę stanowi środek drogi dojazdowej do zabudowań wnioskodawcy i uczestników,
- od punktu 270 do punktu 4443 (granica wsi W.) granicę stanowi częściowo niewyraźna miedza, częściowo bruzda.

Strony podczas administracyjnego postępowania nie kwestionowały przebiegu granicy na opisanych wyżej odcinkach.

Natomiast na odcinkach 274 – 273 granica przebiega przez krzewy i zarośla. Od punktu 1 do 4 teren zabudowany rozdziela nowy płot drewniany wykonany przez małżonków P. na swojej posesji. Punkt 2 (załamanie płotu) oddalony jest od granicy 0,10 m, zaś 70 – letni dąb rośnie przy granicy na posesji Z. C.. Na odcinku 273 – 272 płot jest oddalony od granicy od 0,5 m do 0,05 m. Na odcinku 272 – 271 płot jest przesunięty w stronę północną ok. 1,5m. Na granicy 271 – 270 rosną stare wierzby.

Małżonkowie P. akceptowali przebieg tych granic, natomiast Z. C. z nim się nie zgadzał.

Działki (...) powstały w 1962r., podczas urzędowania ewidencji gruntów wsi T., gmina B.. Granice działek zostały zamierzone metodą klasyczną. Wykonano wówczas mapy ewidencji gruntów, i obliczono ich powierzchnie, sporządzono odpowiednie rejestry. W dniu 3 listopada 1962r. został sporządzony protokół stanu władania.

Właścicielem nieruchomości składającej się z działek o numerze (...), położonej w T., gmina B., dla której Sąd Rejonowy w Płocku prowadzi zbiór dokumentów (...), objętej aktem własności ziemi nr (...) z 13 grudnia 1972r. jest Z. C.. Natomiast właścicielami nieruchomości składającej się z działek o numerze ewidencyjnym (...) dla której Sąd Rejonowy w Płocku prowadzi księgę wieczystą (...), są na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej T. P. i H. P..

Podczas wykonywania czynności rozgraniczeniowych w 2017r. wyznaczono punkty O – 4443, 37 – 270, 37 – 271, 37 – 272, 37 – 273, 37 – 274 i 37 – 294, na których odnaleziono rurki plastikowe z rozgraniczenia w 2015r. oraz punkty 37 – 275 i 37 – 293, które oznakowano palami drewnianymi. Przebieg granic geodeta okazał stronom 30 marca 2016r.

Dokonując oceny prawnej, Sąd I instancji podniósł, zgodnie z art. 153 kc w pierwszej kolejności sąd powinien ustalić granice pomiędzy sąsiadującymi ze sobą nieruchomościami w oparciu o aktualny stan prawny. Polega to na ustaleniu, do jakiego miejsca na gruncie sięga prawo własności, przysługujące właścicielom gruntów sąsiadujących stosownie do ich tytułów własności. Tytułem takim może być w szczególności akt notarialny, orzeczenie sądu, decyzja administracyjna, w tym decyzja zatwierdzająca projekt scalenia gruntów. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem i poglądami doktryny stanem prawnym w rozumieniu art. 153 kc jest także stan prawny wynikający z zasiedzenia czy uwłaszczenia. Sąd obowiązany jest zatem dokonać rozgraniczenia przede wszystkim według stanu prawnego, to jest według stanu własności (względnie użytkowania wieczystego). Kryterium to ma charakter pierwszoplanowy, co oznacza, że dopóki możliwe jest ustalenie stanu prawnego, ów stan powinien być w postępowaniu rozgraniczeniowym decydujący. Obowiązek dokonywania rozgraniczenia z uwzględnieniem kryterium stanu prawnego dotyczy jedynie tych przypadków, w których zebrany w sprawie materiał pozwala na ustalenie tego stanu

Sąd Rejonowy podkreślił, że stosując kryteria rozgraniczenia przewidziane w art. 153 kc, sąd nie może też korygować stanu prawnego poprzez ustalenie granicy według ostatniego stanu posiadania, a tego ostatniego poprzez uwzględnienie wszelkich okoliczności.

W ocenie Sądu I instancji, poczynione w sprawie ustalenia w pełni uzasadniały rozgraniczenie działek nr (...) zgodnie z ich stanem prawnym po linii ewidencyjnej. Dokumentacja w ewidencji gruntów była kompletna i pozwoliła na oznaczenie granic na gruncie. Ich przebieg nie był wątpliwy, chociaż odbiegł w pewnym zakresie od stanu posiadania. Przede wszystkim ta kwestia była dla wnioskodawcy niezrozumiała. Rozpoczął postępowanie rozgraniczeniowe uznając, że granice sąsiadujących ze sobą nieruchomości przebiegają z niekorzyścią dla niego, bowiem część gruntu o szerokości ok. 2 m, którego jest właścicielem, została zagarnięta przez uczestników. Okoliczności te w toku postępowania nie znalazły jednak potwierdzenia. Dlatego też Sąd dokonał rozgraniczenia nieruchomości w ten sposób, że ustalił, iż granice między tymi nieruchomościami stanowi linia łącząca punkty O – 4443 do 37 – 271 do 37 – 272 do 37 – 273 do 37 – 274 do 37 – 275 do punktu 37 – 293 do 37 – 294, oznaczona na mapie geodezyjnej sporządzonej przez biegłego geodetę T. S., zaewidencjonowanej w Ośrodku (...) w P., prowadzonym przez Starostę P. za numerem (...).

Sąd wskazał, że podstawą takiego określenia przebiegu granicy był operat ewidencyjny gruntów z 1962 r. i odnalezione punkty osnowy III klasy. Stan prawny nieruchomości – zdaniem Sądu Rejonowego - nie budził żadnych wątpliwości. Nie uzasadniona natomiast była postawa wnioskodawcy, który nie wskazywał, gdzie granica powinna przebiegać, ale z całą pewnością negował przebieg granicy okazany przez geodetów.

Co do kosztów, to Sąd uznał, iż interesy uczestników w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości były sprzeczne. Jednakże z uwagi na zwolnienie wnioskodawcy z kosztów sądowych, uzasadnionym było obciążenie nimi Skarbu Państwa.

Apelację od postanowienia złożył Z. C., zaskarżając je w całości i zarzucił, że Sąd powinien był uwzględnić, iż od 50 lat granica na gruncie biegnie inaczej niż wynika to z mapy sporządzonej w toku postępowania.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja o tyle jest zasadna, że skutkuje uchynieniem zaskarżonego postanowienia do ponownego rozpoznania, ponieważ Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, a nadto wydanie postanowienia wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Sąd Rejonowy prawidłowo przytoczył treść art. 153 kc, podkreślając przy tym hierarchiczność opisanych w nim kryteriów, jakimi należy kierować się podczas rozgraniczania nieruchomości. Ostatecznie jednak zastosował ten przepis nieprawidłowo, błędnie stwierdzając, że wynikający z danych zawartych w Ośrodku Geodezyjno – Kartograficznym, prowadzonym przez Starostę Powiatowego w P., jest tożsamy ze stanem prawnym.

Sąd Rejonowy słusznie wywodzi, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem i poglądami doktryny, stanem prawnym w rozumieniu art. 153 kc jest także stan prawny wynikający z zasiedzenia czy uwłaszczenia. Pojęcie stanu prawnego obejmuje stan nieruchomości aktualny w chwili orzekania (art. 316 kpc), uwzględniający wszystkie czynniki, mające nań wpływ, możliwe do stwierdzenia na podstawie niekwestionowanych twierdzeń i dowodów przeprowadzonych w toku postępowania. Jednym ze zdarzeń rzutujących na stan prawny, powodujących skutki ex lege, jest upływ terminu zasiedzenia. Także więc zmiany zakresu prawa własności spowodowane zasiedzeniem sąd obowiązany jest uwzględnić w ramach pierwszej podstawy z art. 153 kc, o ile ich wystąpienie wynika z twierdzeń o faktach i dowodów, którymi dysponuje sąd orzekający. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 20 kwietnia 2017 r. w sprawie II CSK 386/16, LEX nr 2331701)

Twierdzenia faktyczne wnioskodawcy, jakkolwiek nie dość precyzyjne, to jednak wyraźnie wskazują na to, że przygraniczny pas gruntu, przede wszystkim w obrębie zabudowań, od wielu lat znajduje się w jego samoistnym posiadaniu oraz jego poprzedników prawnych. W tej sytuacji zadaniem Sądu było określenie, o jaką część nieruchomości chodzi. W tym celu należało rozważyć przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości, co

umożliwiłoby okazanie spornego pasa gruntu, zarówno przez wnioskodawcę, jak i uczestników postępowania, a tym samym pozwoliłoby uściślić istotę sporu.

Istotnym uchybieniem Sądu I instancji było również to, że swoje ustalenia oparł przede wszystkim na materiałach przekazanych przez Wójta Gminy B.. Postępowanie przed Sądem zostało ograniczone tylko do wysłuchania stron oraz zlecenia biegłemu geodecie sporządzenie mapy obejmującej przebieg granicy według stanu prawnego, przy założeniu, że pokrywa się on ze stanem ewidencji nieruchomości. Przeprowadzone w postępowaniu administracyjnym ustalenia nie zwalniają Sądu w toku postępowania rozpoznawczego od przeprowadzenia postępowania dowodowego w pełnym zakresie w celu ustalenia w pierwszej kolejności podstawowego kryterium rozgraniczenia, przewidzianego w art. 153 kc, jakim jest stan prawny obu nieruchomości. (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 14 lipca 2017 r. w sprawie II CZ 37/17, LEX nr 2383247)

Dlatego też, ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności powinien rozważyć celowość przeprowadzenia dowodu z oględzin nieruchomości objętych wnioskiem z udziałem zainteresowanych właścicieli oraz biegłego geodety, który na szkicu z oględzin oznaczy punkty istotne dla ustalenia przebiegu granic na gruncie i rozbieżności w odniesieniu do granicy wynikającej z danych ewidencyjnych.

Ponadto Sąd I instancji powinien wnikliwie wysłuchać wnioskodawcę i uczestników postępowania w celu ustalenia zakresu posiadania samoistnego przygranicznego pasa gruntu oraz czasu jego trwania. W razie sporu, tak co do zakresu władania, jak i czasu jego trwania, należy przeprowadzić postępowanie dowodowe, mając na uwadze, że na rozprawie 31 maja 2017r. Z. C. wskazywał, że może zgłosić na tę okoliczność dowód z zeznań świadka S. C., ewentualnie innych osób, które mają wiedzę na ten temat.

Po rozważeniu, czy zarzuty wnioskodawcy prowadzą do ustalenia, iż nabył on własność przygranicznego pasa gruntu przez zasiedzenie, Sąd oceni czy zachodzi konieczność sporządzenia drugiej mapy uwzględniającej stan prawny wynikający z zasiedzenia.

Na marginesie tylko należy zauważyć, że przy rozstrzyganiu o kosztach postępowania Sąd powinien mieć na uwadze, że pojęcia sprzeczności interesów w rozumieniu art. 520 § 3 kpc, nie należy w tym wypadku ograniczać jedynie do wąsko pojmowanych bezpośrednich korzyści w przeprowadzeniu postępowania rozgraniczeniowego, wyrażających się w inicjatywie wszczęcia tego postępowania, dotyczy ono również interesu prawnego wynikającego z przepisów ustawy (art. 152 kc i 153 kc), jakim w tym przypadku jest ustalenie stabilnej granicy między sąsiadującymi nieruchomościami dla wszystkich właścicieli.

Z tych względów, Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Płocku, stosując art. 386 § 4 kpc.

Renata Wanecka Małgorzata Szeromska Małgorzata Michalska