

Sygn. akt II Ca 781/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie:	SSO Grzegorz Ślęzak (spr.) SSO Paweł Lasoń
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Roniek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 grudnia 2014 roku

sprawy z wniosku Z. C. , D. P. (1)

z udziałem D. B. (1) , D. B.

o rozgraniczenie

na skutek apelacji wnioskodawczyń Z. C. i D. P. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego w Bełchatowie

z dnia 5 września 2014 roku, sygn. akt I Ns 926/12

**postanawia:**

***uchylić zaskarżone postanowienie w całości i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Bełchatowie pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.***

Sygn. akt II Ca 781/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 5 września 2014 r. Sąd Rejonowy w Bełchatowie po rozpoznaniu

sprawy z wniosku Z. C. i D. P. (1)

z udziałem D. B. (1) i D.B.

o rozgraniczenie

1. dokonał rozgraniczenia nieruchomości położonych w miejscowości i obrębie nr (...) D. gmina D. oznaczonych w ewidencji gruntów numerami:(...), dla której w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie urządzona jest księga wieczysta KW Nr (...) należącej do uczestniczki D. B. (1) oraz (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie urządzona

jest księga wieczysta KW Nr (...) należącej do wnioskodawczym Z. C. oraz (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Belchatowie urządzona jest księga wieczysta KW Nr (...) należącej do uczestnika D. B. w ten sposób, iż przebieg granicy pomiędzy tymi nieruchomościami ustala wzdłuż niebieskiej linii przebiegającej pomiędzy działkami numer (...) wskazanej na będącej integralną częścią niniejszego orzeczenia mapie sporządzonej przez biegłego sądowego, geodetę D. K. przyjętej do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w dniu 19 maja 2014 roku za nr. (...);

2. nakazał pobrać od wnioskodawczyń Z. C. i D. P. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Belchatowie kwotę 724,31 zł tytułem części nieuiszczonych w sprawie kosztów postępowania;

3. nakazał pobrać od uczestniczki D. B. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Belchatowie kwotę 724,31 zł tytułem części nieuiszczonych w sprawie kosztów postępowania; 4. ustala, że każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

***Podstawę powyższego orzeczenia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego.***

Wnioskodawczynie Z. C. i D. P. (1) są współwłaścicielkami nieruchomości położonej w miejscowości K. D. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Belchatowie urządzona jest księga wieczysta KW Nr (...).

Pierwotnie nieruchomość należała do Z. C. i E. C.. E. C. zmarł 18 lipca 2008 r. Jego spadkobiercami są w równych częściach wnioskodawczynie.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 marca 2014 r. uczestnik D. B. (2) nabył działkę nr (...), stanowiącą część działki nr (...). Działka ta została wyłączona do księgi wieczystej numer (...).

Uczestniczka D. B. (1) jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości K. D. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Belchatowie urządzona jest księga wieczysta KW Nr (...). Dnia 11 listopada 1982 r. nabyła wskazaną nieruchomość w drodze darowizny od swoich rodziców A. J. i B. J..

W toku administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego geodeta uprawniony T. R. ustalił przebieg ewidencyjny granicy między działkami (...) w K. D. w oparciu o operat podstawowy. Granica ta na południu pokrywała się z granicą istniejącą na gruncie, a na północy odbiegała od granicy faktycznej o kilka metrów i przecinała budynki gospodarcze wnioskodawczym Do ugody w zakresie ustalenia granicy między nieruchomościami między stronami nie doszło.

Płot został wybudowany przez ojca uczestniczki D. B. (1) tj. przez A. J. w latach siedemdziesiątych. Płot nie został postawiony w granicy nieruchomości.

Za płotem został przez A. J. wybudowany rów odwadniający jego nieruchomość, który sięgał do połowy działki. A. J. zajmował się tym rowem, wykaszwał go lub zlecał jego wykoszenie.

Pracownicy prowadzonej przez E. C. cegielni również czyścili ten rów.

W latach dziewięćdziesiątych powstało ogrodzenie nieruchomości (...). Wówczas powstał konflikt o to, że A. J. nie może wejść i czyścić rowu.

Granica ewidencyjna między nieruchomościami(...), (...) i (...) przebiega częściowo pod dwoma budynkami gospodarczymi wnioskodawczyń Z. C. i D. P. (2).

Co do jednego budynku wnioskodawczyń dnia 22 marca 1993 r. została wykonana mapa obrazująca projektowany budynek gospodarczy położony w północnej części działek (...).

Drugi budynek wnioskodawczyń na działce (...) został zinwentaryzowany na mapie z dnia 5 października 1990 r.

W dniu 19 września 2008 r. uczestniczka D. B. (1) złożyła do Wójta Gminy D. wniosek o dokonanie rozgraniczenia między działką (...) a działką (...).

**Sąd Rejonowy dokonał oceny materiału dowodowego i zważył, iż :**

rozpoznając sprawę o rozgraniczenie Sąd winien kierować się przesłankami określonymi w art. 153 k.c.

Przy ustalaniu przebiegu granicy na podstawie stanu prawnego wziął pod uwagę znaki graniczne, mapy i inne dokumenty oraz punkty osnowy geodezyjnej. Stan prawny obejmuje także zasiedzenie przygranicznych pasów gruntów, co rodzi konieczność badania czy wieloletni stan posiadania doprowadził do zasiedzenia.

Obie strony postępowania nie zakwestionowały przebiegu granicy prawnej między nieruchomościami (...) (następnie podzielonej na (...) i (...)) a(...)Przebieg tej granicy nie był sporny między stronami.

W toku niniejszego postępowania rozgraniczeniowego wnioskodawczyni Z. C. i D. P. (1) zgłosił zarzut zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu działki (...) i to w tym zakresie strony pozostawały w sporze.

Wobec powyższego dokonanie rozgraniczenia między spornymi nieruchomościami wymaga rozważenia zasadności żądania zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu.

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze.

Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości, jak stanowi norma §2 art. 172 k.c, nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

W świetle powyższego przepisu podstawowymi przesłankami nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie jest posiadanie samoistne nieruchomości oraz upływ określonego czasu, którego długość uzależniona jest od dobrej lub złej wiary posiadacza.

Za posiadanie uważa się faktyczne władztwo nad rzeczą w zakresie prawa własności lub innego prawa, z którym łączy się to władztwo (art. 336 k.c). Faktyczne władztwo nad rzeczą, warunkujące istnienie posiadania, obejmuje dwa elementy: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus).

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest przede wszystkim faktyczne władanie rzeczą, przy czym zakres faktycznego władztwa winien odpowiadać prawu własności, czyli sprowadzać się do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią w sposób jak najbardziej pełny. Przy czym istotnym jest nie to, czy posiadacz wykonuje konkretne czynności względem rzeczy, ale to, czy ma możliwość ich wykonywania bez potrzeby, na przykład wytaczania powództwa o przywrócenie posiadania.

Drugim istotnym elementem charakteryzującym posiadanie samoistne jest czynnik woli - animus, który pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego W niniejszej sprawie w ocenie Sądu zarzut zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu przez wnioskodawczyni nie zasługiwał na uwzględnienie. W ocenie Sądu sporny pas gruntu nie pozostawał w samoistnym posiadaniu wnioskodawczym i ich poprzednika prawnego E. C.. Sporny pas gruntu do lat dziewięćdziesiątych był w współposiadaniu A. J. i małżonków C.. Dopiero od lat dziewięćdziesiątych zdaniem Sądu można mówić w przedmiotowej sprawie o samoistnym posiadaniu tego pasa gruntu przez małżonków C.. Do tego bowiem czasu zarówno E. C. i pracownicy cegielni, a także A. J. zajmowali się oczyszczaniem rowu przebiegającego przez ten pas gruntu.

Ten czas jest jednakże zbyt krótki by doszło do zasiedzenia spornego pasa gruntu, albowiem w 2008 r. D. B. (1) składając wniosek o rozgraniczenie przerywała bieg zasiedzenia.

Dokonując, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, oceny zeznań wnioskodawczym D. P. (1) Sąd nie dał im wiary w zakresie w jakim twierdziła, że już wcześniej jej rodzice byli posiadaczami samoistnymi pasa gruntu działki oznaczonej numerem (...).

Przeczy temu zgromadzony materiał dowodowy, a w szczególności wiarygodne i spójne zeznania świadków K. R., E. B., K. K., K. J.. Wszyscy świadkowie potwierdzili wiarygodne zdaniem Sądu zeznania uczestniczki D. B. (1), iż A. J. zajmował się wykaszaniem rowu i traktował go jako swoją własność.

Zeznaniom pozostałych świadków Sąd dał wiarę częściowo a to w zakresie tego, że pracownicy cegielni również oczyszczali rów; Sąd nie dał im wiary w zakresie tego, że A. J. nie zajmował się tym rowem. To bowiem kwestia uniemożliwienia dostępu do tego rowu A. J. stała się źródłem konfliktu sąsiedzkiego.

Z tych względów Sąd dokonał rozgraniczenia nieruchomości (...),(...) i (...) zgodnie z art. 153 k.c. ustalając granicę zgodnie ze stanem prawnym. Przeszkodą w tym zakresie nie był fakt, iż granica przebiega pod budynkami (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie III CKN 590/00, opubl. Wokanda 2003 r. Nr 3 poz. 8).

O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 130J §2 k.p.c. w zw. z art. 520 §2 k.p.c. obciążając nimi po połowie obie strony postępowania, w równym stopniu zainteresowane rozstrzygnięciem sprawy, zaś w pozostałym zakresie o kosztach postępowania poniesionych przez strony rozstrzygnął w oparciu o art. 510 § 1 k.p.c. Powyższe postanowienie zaskarżyły wnioskodawczynie.

Apelacja aczkolwiek artykułuje zarzut obrazy przepisu art. 172 § 1 kc przez uznanie, że wnioskodawczynie oraz ich poprzednik prawny w okresie biegu terminu zasiedzenia nie były samoistnymi posiadaczami spornego przygranicznego pasa gruntu, i co za tym idzie dokonanie rozgraniczenia nieruchomości bez uwzględnienia okoliczności zasiedzenia spornego pasa grunt, kwestionuje także w swej treści dokonaną przez Sąd I instancji ocenę materiału dowodowego oraz kwestionuje ustalenia faktyczne w zakresie posiadania tegoż pasa gruntu.

Apelujące wniosły o :

1/ zmianę zaskarżonego postanowienia, dokonanie rozgraniczenia nieruchomości położonych w miejscowości i obrębie(...) D., gminie D. i oznaczonych wg. ewidencji gruntów i budynków numerami(...), uwzględniając przy tym zasiedzenie przygranicznego pasa gruntu działki (...) przez wnioskodawczynie, a także ustalenie granicy zgodnie z granicą istniejącą na gruncie wyznaczoną przez ogrodzenie między rzeczonymi nieruchomościami;

2/ zasądzenie solidarnie od uczestniczek na rzecz wnioskodawczyń kosztów postępowania odwoławczego.

Pełnomocnik uczestniczki postępowania wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania za II instancję.

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

Apelacja wnioskodawczyń wywołuje skutek w postaci uchylecia zaskarżonego

orzeczenia i przekazania sprawy sądowi I instancji do jej ponownego rozpoznania z powodu

nierozpoznania jej istoty.

Trafnie bowiem treść apelacji wskazuje, iż Sąd Rejonowy nie wyjaśnił w wystarczającym stopniu stanu prawnego - w rozumieniu art. 153 kc – rozgraniczanych nieruchomości celem ustalenia przebiegu między nimi granicy według tego właśnie stanu, który to – jak słusznie zauważa tenże Sąd – stanowi podstawowe i naczelne kryterium rozgraniczenia, a to oznacza właśnie nierozpoznanie istoty sprawy.

Aby prawidłowo ocenić wyartykułowany w apelacji zarzut obrazu art. 172 § 1 kc przez nieuwzględnienie zmiany stanu prawnego na skutek zasiedzenia przez wnioskodawczynię przygranicznego pasa gruntu oznaczonego na szkicach biegłego jako obszar pomiędzy linią, która wyznacza istniejące między nieruchomościami ogrodzenie a linią stanowiącą granicę według danych z ewidencji gruntów niezbędne było ustalenie wprzód pierwotnego stanu prawnego, wynikającego z tytułów własności jakimi dysponują strony.

Precyzyjne ustalenie stanu prawnego, o którym mowa powyżej było niezbędne także i z tego powodu, że ustalona przez Sąd zaskarżonym postanowieniem granica według danych ewidencji gruntów, potraktowana przez tenże Sąd jako granica według stanu prawnego, przebiega przez budynki wnioskodawczyń, przy czym w żadnym stopniu nie zostało nawet ustalone czy granica ta przebiega chociaż po pionowych ścianach tychże zabudowań, a przywołane w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia orzeczenie Sądu Najwyższego wydane w sprawie III CKN 590/00 dotyczy innego, konkretnego stanu faktycznego.

Zgodzić należy się z Sądem Rejonowym, że przy ustalaniu przebiegu granicy według stanu prawnego bierze się pod uwagę m. in. znaki graniczne, mapy i inne dokumenty oraz punkty osnowy geodezyjnej.

Najistotniejszymi jednak dokumentami przy ustalaniu stanu prawnego nieruchomości są tytuły własności i to nie tylko aktualnych właścicieli ale także ich poprzedników prawnych i duże znaczenie ma odniesienie tychże tytułów do dokonywanych w czasie ich uzyskania pomiarów w terenie i wprowadzonych do ewidencji danych z tychże pomiarów oraz usytuowanych ewentualnych znaków granicznych.

Nie zawsze bowiem, gdy pierwotnymi tytułami własności są decyzje administracyjne - w postaci np. aktów własności ziemi – dane ewidencyjne, które posłużyły do ich wydania znajdują potwierdzenie w rzeczywistych pomiarach w terenie i odpowiadają rzeczywistemu stanowi posiadania sąsiadujących ze sobą nieruchomości.

W sprawie niniejszej brak jest jakichkolwiek ustaleń Sądu w zakresie posiadanych tytułów własności przez poprzedników prawnych stron i ich odniesienia do stanu posiadania i pomiarów na gruncie, co wiąże się z nierozpoznanie istoty sprawy pod kątem przepisu art. 153 kc i skutkować musiało uchynieniem zaskarżonego orzeczenia z przekazaniem sprawy do jej ponownego rozpoznania celem poczynienia ustaleń w zakresie powyżej wskazanym, co pozwoli na ustalenie stanu prawnego według posiadanych przez strony tytułów własności a następnie dopiero ocenę czy stan ten uległ zmianie na skutek zasiedzenia spornego przygranicznego pasa gruntu na podstawie art. 172 kc, co jest niezbędne do ustalenia przebiegu granicy według tak ustalonego stanu prawnego.

Mają także rację apelujące, iż nie są przekonywujące tak ocena materiału dowodowego jak i ustalone na jej podstawie fakty, które – w ocenie Sądu I instancji - wskazywać mają na brak przesłanki samoistnego posiadania spornego pasa gruntu przez wnioskodawczynię i ich poprzednika prawnego, w sytuacji, gdy nie ulega wątpliwości, że istniejące od dawna w niezmiennym położeniu ogrodzenie rozdzielające nieruchomości stron zostało przecież wybudowane przez ojca uczestniczki postępowania a uznanie przez ten Sąd, że znajdujący się za tym ogrodzeniem w spornym pasie rów melioracyjny (bez ustalenia jego dokładnego przebiegu przy pomocy szkicu biegłego bądź w oparciu o dowód z oględzin nieruchomości ) unicestwia samoistne posiadanie tegoż pasa gruntu przez wnioskodawczynię w oparciu jedynie o zeznania zgłoszonych przez uczestniczkę świadków, z których większość to krewni D. B. (1), przy odmowie dania wiary zeznaniom świadków wnioskodawczyń: K. P., B. G., R. K. (1), M. M. i R. K. (2) wskazujących na przebieg granicy po istniejącym ogrodzeniu, bez wskazania racjonalnych powodów odmówienia im wiary, nie mogą być uznane za przekonywujące i mieszczące się w granicach swobodnej oceny dowodów w rozumieniu przepisów art. 233 i 328 § 2 kpc.

Dodać także należy, iż nawet przy istnieniu pełnych ustaleń faktycznych w zakresie wyżej przedstawionym, które pozwoliłyby na przyjęcie, że doszło do zasiedzenia przez apelujące spornego przygranicznego pasa gruntu, które to zasiedzenie wyznaczałoby nowy stan prawny stanowiący podstawę rozgraniczenia, nie byłoby możliwe wydanie przez Sąd II instancji orzeczenia reformatoryjnego z powodu braku zaewidencjonowanej mapy biegłego geodety obrazującej

taki przebieg granicy prawnej. Wniosek bowiem pełnomocnika wnioskodawczyni o sporządzenie przez biegłego mapy przedstawiającej taki właśnie przebieg granicy został przez Sąd Rejonowy oddalony.

Ponownie rozpoznając sprawę, Sąd I instancji wyjaśni zatem stan prawny nieruchomości, na który składać się będzie także ewentualne zasiedzenie spornego przygranicznego pasa gruntu, a który to posłuży do rozgraniczenia według naczelnego kryterium z art. 153 kc., a w przypadku gdyby tego stanu nie dało się ustalić skorzysta z pozostałych kryteriów rozgraniczenia w kolejności wskazanej w tym przepisie.

Zgromadzony już w sprawie materiał dowodowy wespół z tym jaki ewentualnie zaoferują jeszcze strony oraz uzyskany na skutek działań Sądu zmierzających do ustalenia rzeczywistego stanu prawnego rozgraniczanych nieruchomości, który to materiał poddany powinien być wszechstronnej, zgodnej z doświadczeniem życiowym oraz zasadami logicznego rozumowania ocenie, pozwoli na dokonanie pełnych ustaleń faktycznych niezbędnych dla rozstrzygnięcia w kierunku wyżej wskazanym.

Mając na uwadze wszystkie powyższe rozważania oraz powołane w nich przepisy Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za drugą instancję na podstawie art. 386 § 4 i art. 108 § 2 kpc.