

**Sygn. akt I Ca 129/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie: SO Iwona Podwójniak

SR ( del. ) Ewa Grzybowska

Protokolant: st. sekr. sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2015 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z wniosku B. B. (1) i S. B.

z udziałem U. B. i H. B. (1)

o rozgraniczenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 10 lutego 2015 roku, sygn. akt I Ns 417/13

postanawia:

**I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 1. w ten tylko sposób, iż dokonać rozgraniczenia opisanej w tym punkcie nieruchomości według linii czerwonej łączącej punkty (...) zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego geodetę W. S.(zaewidencjonowaną w Ośrodku (...)) i Kartograficznej w W.w dniu 5 lutego 2014 roku za nr 094.8-(...)), stanowiącą integralną część niniejszego orzeczenia (wersja 1. – k. 116);**

**II. zasądzić od U. B. i H. B. (1) na rzecz B. B. (1)**

**i S. B. kwotę 470 (czteryście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt I Ca 129/15**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 10 lutego 2015 roku Sąd Rejonowy w Wieluniu w sprawie z wniosku S. B. i B. B. (1) z udziałem H. B. (1) i U. B. rozgraniczył nieruchomości położone w W. oznaczone numerami geodezyjnymi:

- nr 375/2 – stanowiącą własność wnioskodawców S. i B. małżonków B., dla której w Sądzie Rejonowym w Wieluniu V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

- nr 376 – stanowiącą własność uczestników postępowania H. i U. małżonków B., dla której w Sądzie Rejonowym w Wieluniu V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

według linii koloru czerwonego łączącej punkty 1492-7-6-5-4-3-10-2-11-9 zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego sądowego geodetę W. S. stanowiącą integralną część przedmiotowego orzeczenia.

Sąd pierwszej instancji orzekł także o kosztach procesu.

***Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania, przedstawione w pisemnych motywach zaskarżonego postanowienia:***

Wnioskodawcy B. i S. małżonkowie B. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej są właścicielami nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej numerem działki (...) o obszarze 0,1739 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...). Nieruchomość tę nabyli na podstawie umowy sprzedaży w dniu 31 sierpnia 2012 roku.

Uczestnicy postępowania H. i U. małżonkowie B. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej są właścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej numerem działki (...) o obszarze 0,2514 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...). Nieruchomość tę nabyli na podstawie umowy sprzedaży w dniu 21 grudnia 1995 roku.

Obie te nieruchomości przed okresem II wojny światowej należały do W. M.. W 1931 roku większą część, w tym obejmującą także nieruchomość należącą obecnie do wnioskodawców, nabyła w drodze umowy sprzedaży od W. M.Z. S. (1). Akt notarialny dotyczący tej umowy zaginął w trakcie działań wojennych. Po wojnie Z. S. (1) część z nieruchomości nabytej od

W. M. sprzedała (działki nr (...)), za wyjątkiem działki, którą posiadają obecnie wnioskodawcy. W 2000 r. dla pozostałej, niesprzedanej przez Z. S., części nieruchomości nabytej od W. M., na wniosek spadkobierców Z. S. (1) tutejszy Sąd założył księgę wieczystą Kw Nr (...), w której ujawniono działki oznaczone nr (...) o obszarze 0,3239 ha. W wyniku umowy o dział spadku pomiędzy spadkobiercami Z. S. (1) działka nr (...) przypadła na własności M. G. (1) i została odłączona z Kw Nr (...). Aktualnie wpisana jest w księdze wieczystej Kw Nr (...), w której jako właściciele ujawnieni są wnioskodawcy.

Z kolei spadkobiercy W. M. w 1993 roku wystąpili o założenie księgi wieczystej dla działki nr (...), należącej obecnie do uczestników postępowania, na podstawie wyciągu z wykazu hipotecznego z 1902 roku, dokumentującego tytuł własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz W. M.. W księdze wieczystej (...) ujawniona została działka nr (...) na podstawie tego dokumentu oraz tytułów spadkobrania spadkobierców W. M. (1).

Obie działki oddziela budynek należący do uczestników postępowania oraz płot betonowy. Taki stan istniał w chwili nabycia przez zainteresowanych należących do nich spornych nieruchomości.

Budynek uczestników posiada skierowane w stronę działki wnioskodawców okna otwieralne, a także, wystający na odległość 75 cm, okap dachu wraz z rynną.

Uczestnik postępowania dokonał naprawy dachu i rynien na budynku, przy czym nie dokonywał żadnych powiększeń w jego powierzchni. Przez swoich pracowników dwa razy do roku wykaszal trawę na szerokość ok. 2 m. wzdłuż budynku od strony nieruchomości należącej do wnioskodawców, zanim ci stali się jej właścicielami. Miał na to zgodę poprzedniej właścicielki K. G..

Od czasu kiedy wnioskodawcy stali się właścicielami działki nr (...), wnioskodawca przez swoich pracowników wykaszal trawę wzdłuż budynku uczestników.

Postanowieniem z dnia 12 marca 2013 roku Burmistrz W. wszczął na wniosek B. i S. małż. B. postępowanie rozgraniczeniowe pomiędzy należącą do nich nieruchomością, a nieruchomością uczestników postępowania H. i U. małż. B..

Do czynności rozgraniczeniowych upoważniono geodetę uprawnionego H. B. (2), który po powiadomieniu stron wykonał w dniu 25 marca 2013 r. czynności ustalenia przebiegu granic pomiędzy spornymi nieruchomościami.

Wobec okoliczności, iż zainteresowani nie doszli do porozumienia co do przebiegu granicy, zaś dokumenty geodezyjne nie dały podstaw do jej wytyczenia decyzją Burmistrza W.nr GNPP.(...) z dnia 16 kwietnia 2013 r. postępowanie rozgraniczeniowe dotyczące ww. nieruchomości zostało umorzone i sprawa została przekazana do rozpoznania tutejszemu Sądowi.

Aktualnie, w ocenie Sądu, przedmiotowy spór o granicę wynika z istniejącego pomiędzy zainteresowanymi konfliktu o okna w budynku uczestników, które skierowane są w kierunku działki wnioskodawców i są otwieralne, ponadto o sam budynek, który z funkcji użytkowej został zmieniony w funkcję mieszkalną.

W toku postępowania przed Sądem biegły sądowy geodeta W. S. wykonał mapy, które w dwóch wersjach przedstawiają przebieg granicy – po ścianie budynku oraz po okapie, w dalszej części po betonowym ogrodzeniu.

Sąd pierwszej instancji powołał się na art. 153 k.c., a następnie podał, że w przedmiotowej sprawie nie ulegało wątpliwości, że dla określenia przebiegu granicy między spornymi nieruchomościami istotny jest sposób używania nieruchomości przy uwzględnieniu budynku istniejącego na działce nr (...). Z wyciągu z wykazu hipotecznego z 1902 r. znajdującego się w aktach Kw SR1W/00033365/3 oraz z wyciągu głównego aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem M. N.z 1924 r. Rep. (...), a także umowy sprzedaży z dn. 21.12.1995 r. zdaniem Sądu wynika, że istniejący w granicy budynek został zbudowany, gdy właścicielem obu spornych nieruchomości był W. M.. Sąd podkreślił, że trudno jest wskazać dokładną datę budowy tego budynku, jednak z dużą pewnością można stwierdzić, że istniał on na gruncie, wtedy gdy W. M. (1) sprzedawał część swojej nieruchomości Z. S. (1) w 1931 r. Sąd dodał, że na mapach załączonych do sprawy przez wnioskodawców budynek ten został wyrysowany, a najwcześniejszą z tych map jest mapa z 1945 roku. Z kolei mapy zgromadzone w postępowaniu administracyjnym: 123/65, 177/67 i 136/70 nie zawierają tego budynku. Jak zostało wykazane w postępowaniu administracyjnym, powstała w późniejszym czasie granica ewidencyjna nie uwzględniała istnienia tego budynku, a więc nie uwzględniała stanu posiadania, który faktycznie wyznaczał granice obu nieruchomości. Sąd przyjął zatem, że na skutek nabycia przez Z. S. (1) części nieruchomości od W. M. doszło do podziału nieruchomości i powstania dwóch odrębnych działek. W późniejszym czasie elementem tego pewnego stałego zaakceptowanego stanu było przenoszenie kolejno własności obu nieruchomości w istniejącym od tamtego czasu do dzisiaj kształcie, w którym budynek wyznacza granicę obu nieruchomości (co wynika z zeznań zainteresowanych oraz świadków K. i M. (...)). Ustaloną zaś granicę ewidencyjną Sąd uznał za wadliwą z uwagi na nieuwzględnienie w pomiarach budynku.

Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska wnioskodawców, że granicę działek wyznacza ściana budynku należącego do uczestników. Jak zostało bowiem ustalone budynek od samego początku jest w tym samym kształcie, tj. okapem z rynną zwrócony jest w kierunku działki wnioskodawców. Dokonany zaś przez uczestnika remont dachu nie spowodował zmian

w jego wymiarach. W związku z tym Sąd doszedł do wniosku, że zewnętrzne granice tego budynku wyznacza wystająca poza jego ściany linia okapu dachu i to ona stanowi granicę między spornymi nieruchomościami (na odcinku, w którym jest budynek). Wskazując na art. 143 k.c., Sąd stwierdził, że z tego względu, iż budynek wyznacza granicę obu nieruchomości, zatem to jego cechy determinują bieg tej granicy. Sąd zaznaczył, że budynek istniał zanim stworzono granicę ewidencyjną. W przypadku zaś pozostałej części (poza budynkiem) linii granicznej zainteresowani byli zgodni, co do jej przebiegu po linii istniejącego betonowego płotu.

Wobec powyższych okoliczności, Sąd uznał, że prawo własności, przysługujące zainteresowanym stosownie do ich tytułów własności, uzasadnia wyznaczenie granicy według linii koloru czerwonego łączącej punkty (...) zgodnie mapą sporządzoną przez biegłego sądowego geodetę W. S.(wersja druga), o czym orzekł na podstawie art. 153 k.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od całości powyższego postanowienia wywiedli wnioskodawcy, którzy zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili naruszenie:

I. art. 153 k.c. poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie polegające na:

- a) ustaleniu granicy z pominięciem kryterium stanu prawnego wyznaczonego istniejącą granicą,
- b) nieuprawnionym przyjęciu, iż stan faktyczny sprawy nie pozwala na wyznaczenie granicy według kryterium stanu prawnego,
- c) pominięciu w ustalonym w sprawie stanie faktycznym zasad współżycia społecznego zdefiniowanych w art. 5 k.c.,
- d) rozstrzygnięciu w przedmiotowej sprawie w oparciu o art. 153 k.c. z jednoczesnym skutkiem co do prawa własności pasa nieruchomości wnioskodawców,
- e) błędnym uznaniu, że w stanie faktycznym sprawy granica nieruchomości nie może przebiegać pod budynkiem,
- f) błędne przyjęcie, że w myśl tego przepisu granica nieruchomości nie może przebiegać przez budynek;

II. art. 153 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne w zw. z § 3 rozporządzenia Ministrów Spraw Wewnętrznych oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczenia nieruchomości (Dz.U. z 1999 r. Nr 45, poz. 453; dalej rozporządzenie) w zw. z § 5 ust. 1 pkt 1 lit. a i § 5 ust. 1 pkt 2 lit. f na skutek nieustalenia granicy zgodnie ze znakami granicznymi

odnalezionymi na nieruchomości podczas wywiadu terenowego;

III. naruszenie przepisów prawa procesowego a to:

1. art. 233 k.p.c. poprzez:

a) brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego wadliwej jego oceny co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia przez Sąd, że remont dachu nie pociągał za sobą powiększeń w jego powierzchni, na skutek:

- pominięcia istotnej części tego materiału tj. zeznań wnioskodawców powołujących się na dokonanie przez uczestników przebudowy dachu i rynien oraz wymiany okien w sposób czyniący zmiany w zakresie kształtu jak i wielkości budynku, w tym wysunięcia okapu dachu w stronę nieruchomości wnioskodawców postępowania,

- pominięcia dowodu z dokumentu pisma (...) w W. informującego o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z przepisami prawa,

- pominięcia dowodu z pisma P. G., z którego treści wynika, iż uczestnicy postępowania dokonywali, od czasu zakupu nieruchomości, zmian w budynku stojącym na tejże nieruchomości,

b) przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, polegającej na tym, że Sąd całkowicie pominął zeznania wnioskodawcy, ujęte w protokole z rozprawy z 24.06.2013 r. w których stwierdza fakty mające istotne znaczenia dla przedmiotowej sprawy, iż toczy się postępowanie przed nadzorem budowlanym co do samowoli budowlanej uczestników postępowania oraz że uczestnik nie uzyskał pozwolenia na zmianę użytkowania, i że dokonywał zmian

w budynku bez wymaganych prawem pozwoleń, które to zeznania nasuwają wątpliwość co do stanu technicznego budynku stojącego w spornej granicy, w tym również co do okapu dachu wysuniętego w stronę nieruchomości wnioskodawców,

c) dowolne ustalenie, że wnioskodawcy byli zgodni co do wyznaczenia granicy „po linii istniejącego betonowego płotu”,

d) błędną ocenę materiału dowodowego sprawy, polegającą na uznaniu, iż przedmiotowy spór o granicę wynika z istniejącego pomiędzy zainteresowanymi konfliktu o okna w budynku uczestników oraz o sam budynek;

2. art. 227 k.p.c. poprzez oparcie zaskarżonego rozstrzygnięcia na dowodach wskazujących na fakty nie mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia tj. oparcie rozstrzygnięcia na wysuniętym okapie dachu;

3. art. 230 k.p.c. poprzez nieuznanie przez Sąd za przyznane fakty, co do których uczestnik postępowania w protokole z 24.06.2013 r. w odpowiedzi na zarzuty wnioskodawcy w zakresie dokonanej przez uczestników samowoli budowlanej w budynku stojącym w granicy - odmówił wypowiedzenia się;

4. art. 224 § 1 k.p.c. i art. 232 zd.2 k.p.c. poprzez brak dopuszczenia z urzędu dowodu z akt postępowania toczącego się przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w przedmiocie doprowadzenia stanu technicznego budynku uczestników postępowania, stojącego w spornej granicy, do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa;

5. art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na tym, że Sąd nie zawiesił, (do czasu zakończenia postępowania trwającego przed PINB toczącego się w przedmiocie samowoli budowlanej w zakresie budynku uczestników postępowania stojącego w granicy, w tym również w aspekcie okapu dachu wysuniętego w stronę nieruchomości wnioskodawców), postępowania w przedmiocie rozgraniczenia, którego rozstrzygnięcie zależało od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej - Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego odnośnie samowoli budowlanej;

6. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego przyczyn dla których sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dowodom wskazującym na dokonywane przez uczestników przebudowy dachu zmieniające jego kształt, a konkretnie przez brak wyjaśnienia, dokonania oceny zeznań wnioskodawców postępowania, co do których Sąd w żadnej mierze się nie odniósł w motywach zaskarżonego rozstrzygnięcia a które przeczyły twierdzeniom uczestników postępowania.

Mając na uwadze przedstawione zarzuty, skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania przed Sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

Ponadto apelujący wnieśli o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów ze szczegółowo wymienionych w środku odwoławczym dokumentów, a także o zawieszenie postępowania przed Sądem drugiej instancji, w przedmiotowej sprawie, do czasu zakończenia postępowania przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w W.opatrzzonego znakiem sprawy PINB. (...)

W odpowiedzi na apelację uczestnicy H. B. (1) i U. B. wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz o oddalenie wszystkich wniosków dowodowych.

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

Apelacja jest uzasadniona i zasługuje na uwzględnienie, chociaż nie wszystkie jej zarzuty są trafne. Sąd Okręgowy, jako sąd meriti w granicach wniesionej apelacji, co wynika z dyspozycji art. 378 § 1 k.p.c., rozważył na nowo zebrany w sprawie materiał dowodowy,

w tym dokonuje jego samodzielnej oceny prawnej. Powyższa analiza pozwala stwierdzić, że stanowisko Sądu pierwszej instancji w zakresie ustaleń faktycznych oraz ich oceny prawnej nie jest prawidłowe w kontekście wywodów zaprezentowanych w apelacji, a podniesione

w niej zarzuty stanowiły wystarczającą podstawę do weryfikacji orzeczenia Sądu Rejonowego w postulowanym przez apelującego kierunku, to jest ustalenia granicy według kryterium prawnego.

W pierwszej kolejności Sąd II instancji zobowiązany jest odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, ponieważ tylko niewadliwie oceniony materiał dowodowy może posłużyć do poczynienia prawidłowych ustaleń faktycznych, a w rezultacie do właściwego zastosowania przepisów prawa materialnego.

Co do zasady należy zgodzić się z zarzutami apelujących dotyczącymi nieprawidłowego ustalenia przez Sąd Rejonowy, że okap dachu wyznacza granicę między nieruchomościami oraz że taki stan dachu istniał już od lat 50-tych. Trzeba także podzielić stanowisko skarżących, że Sąd Rejonowy nie dokonał oceny całego materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy oraz nie wskazał, z jakich powodów odmówił wiarygodności zeznań wnioskodawców. Przy czym nie oznacza, to, że wszystkie zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego w zakresie oceny dowodów są trafne.

Przede wszystkim, należy zgodzić się z apelującymi, że Sąd Rejonowy ustalając, że to okap dachu wyznacza granicę między nieruchomościami nie dysponował wystarczającymi dowodami pozwalającymi na takie ustalenie. Pomiął przy tym dowody przeciwne, w tym zeznania wnioskodawcy, fakt toczącego się postępowania administracyjnego oraz dowody

z pisma P. G. (k. 78), dokumentacji fotograficznej (k. 63, 64), a także oświadczeń samego uczestnika postępowania, który przyznał, że dokonał wymiany podbicia wystającego okapu oraz pokrycia dachu w postaci papy tylko w tym zakresie. Kierując się doświadczeniem życiowym nie sposób bezkrytycznie dać wiary zeznaniom uczestnika w tym zakresie, mając na uwadze stan całego dachu, który nie jest najlepszy oraz widoczne naprawy. Trzeba także pamiętać, że budynek aktualnie przeznaczony na mieszkanie przez uczestników postępowania w przeszłości był budynkiem magazynowym z bramami wjazdowymi, którego funkcja nie uzasadniała tak szerokiego okapu.

Okoliczność ta, czyli szerokość okapu, nie ma jednak tak istotnego znaczenia, jak przypisał jej Sąd Rejonowy. Żaden bowiem przepis prawa, obecnie obowiązującego, nie wprowadza domniemania, że okap dachu wyznacza granicę nieruchomości (takie rozwiązania prawne były w Kodeksie Napoleona).

Brak jest natomiast ustaleń Sądu co do charakteru posiadania spornego pasa gruntu pod okapem przez uczestników postępowania. Wprawdzie Sąd ustala, że uczestnicy wykaszali trawę na tym pasie gruntu za pomocą swoich pracowników, ale nie przesądził

w jakim charakterze. Sąd Okręgowy poczynił w tym zakresie swoje własne, uzupełniające ustalenia, przyjmując, że czynili to za zezwoleniem ówczesnych właścicieli nieruchomości, nigdy nie posiadali tej części nieruchomości jako posiadacze samoistni. Nieruchomość ta mimo nieobecności właścicieli zawsze była ogrodzona i nikt, w tym uczestnicy postępowania, ani ich poprzednicy prawni, nie zawłaszczyli spornego pasa gruntu. Wynika to nie tylko

z zeznań K. G. i M. G. (1) (k 218 – 218 verte), ale także z zeznań Z. S. (k. 145) i oświadczeń uczestników postępowania (k. 169).

O samoistnym charakterze posiadania pasa gruntu za budynkiem przez uczestników postępowania nie może także świadczyć usytuowanie rynien i rur spustowych odprowadzające wodę z dachu budynku stanowiącego ich własność.

Słuszny jest także zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. polegający na braku wskazania przez Sąd Rejonowy przyczyn, dla których odmówił wiarygodności dowodów wskazujących na przebudowę okapu oraz brak oceny zeznań wnioskodawców, chociaż, jak już to wspomniano wyżej, okoliczności te nie powinny mieć istotnego znaczenia dla prawidłowego rozstrzygnięcia tej sprawy

Nie są natomiast trafne pozostałe zarzuty apelujących dotyczące naruszenia prawa procesowego.

W szczególności nie został naruszony przepis art. 230 k.p.c. oraz 224 § 1 k.p.c. i art. 232 zd. 2 k.p.c., ponieważ toczące się postępowanie administracyjne, a dotyczące samowoli budowlanej, nie ma tak istotnego znaczenia dla ustalenia przebiegu granicy. Wynik postępowania administracyjnego nie przesądza o przebiegu granicy, ani nie zwalnia Sądu powszechnego od jej ustalenia. Natomiast sam brak odpowiedzi uczestników, czy dokonali oni samowoli budowlanej, nie oznacza automatycznie jej przyznania, ponieważ fakt ten stwierdza się w innym trybie w postępowaniu administracyjnym.

Z powyższych powodów trafnie Sąd Rejonowy odmówił zawieszenia postępowania do czasu zakończenia sprawy administracyjnej. Oczekiwanie, że w postępowaniu dotyczącym samowoli budowlanej zostanie ustalony przebieg granicy między nieruchomościami, jest sprzeczny z prawem nie tylko procesowym (zasadą bezpośredniości), ale i materialnym - art. 34 ust. 2 i art. 33 ust. 1 ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i Kartograficzne (tekst jednolity dz. U. z 2010 r. nr 193 poz. 1287) oraz art. 153 k.c.

W tym miejscu należy podnieść, że z tych samych powodów Sąd Okręgowy oddalił wniosek o zawieszenie postępowania, który został ponowiony w apelacji.

Nie jest także dowolne ustalenie Sądu Rejonowego, że wnioskodawcy byli zgodni co do wyznaczenia granicy po linii istniejącego płatu betonowego, ponieważ ostatecznie ich pełnomocnik złożył oświadczenie, że wnoszą o wyznaczenie granicy według wersji pierwszej (k. 239), która do rogu budynku przebiegała po linii istniejącego płatu betonowego, podobnie jak w wersji drugiej.

Trafnie także Sąd ustalił, że istota sporu dotyczy konfliktu między zainteresowanymi o okna w budynku uczestników postępowania oraz szerokość 75 cm okapu, ponieważ wynika to ze stanowisk stron podawanych w toku całego postępowania, w tym oświadczeń złożonych w postępowaniu administracyjnym.

Skuteczny jest natomiast zarzut apelujących dotyczący naruszenia prawa materialnego – art. 153 k.c., ale nie oznacza to, że granicę prawną stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów. Istota problemu w niniejszej sprawie związana jest z wykładnią pojęcia "granica" i "granica prawna".

Granica określa przestrzenny zasięg nieruchomości i stanowi zmaterializowaną linię w terenie. Jako element oznaczenia nieruchomości nie tworzy samodzielnie stanu prawnego, lecz określa jego zasięg. Granica w ujęciu geodezyjnym jest ustalana przez uprawnionego geodetę zgodnie z procedurami określonymi w Rozdziale 6 ustawy mającymi na celu określenie położenia punktów i linii granicznych, określenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów (art. 29). Tak wytyczona granica powinna być granicą prawną odzwierciedlającą w przestrzeni obszar nieruchomości i wyodrębniającą tę nieruchomość jako przedmiot odrębnej własności. Granica prawna ma charakter stały dopóty, dopóki prawo własności się nie zmieni. Z jednej strony jest to więc pojęcie z zakresu prawa cywilnego, które określa jak daleko sięga prawo własności a z drugiej z zakresu prawa geodezyjnego, bo przestrzenny zakres własności należy utrwalić na gruncie.

Ustalenie granic następuje w postępowaniu rozgraniczeniowym, którego pierwszym etapem jest postępowanie administracyjne uregulowane w Rozdziale 6 ustawy oraz w rozporządzeniu. W wypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia ugody albo nie ma podstaw do wydania decyzji administracyjnej, o której mowa w art. 34, etapem drugim jest postępowanie sądowe. Kryteria rozgraniczenia w obu etapach nie są tożsame - w postępowaniu administracyjnym określa je art. 31 ust. 2-4 prawa geodezyjnego, zaś

w postępowaniu sądowym art. 153 k.c. Artykuł 31 ust. 2-4 wprowadza gradację kryteriów rozgraniczenia, które z kolei determinują dobór środków dowodowych. O przebiegu granic decyduje w postępowaniu administracyjnym: - po pierwsze możliwość ustalenia granicy prawnej na podstawie wskazanych w ustępie drugim dowodów (znaków i śladów granicznych, map i innych dokumentów, w tym wymienionych w § 3 i 5 rozporządzenia oraz punktów osnowy geodezyjnej); - po drugie zgodne stanowisko stron w razie niewystarczalności lub sprzeczności tych dowodów; - po trzecie ugoda w wypadku sporu, co do przebiegu granic. Do zakresu czynności geodety należy zarówno ustalenie danych wynikających z dokumentacji dotyczącej prawa własności i dokumentacji geodezyjnej, jak i ustalenie stanu faktycznego na gruncie. Ocena środków dowodowych w postaci dokumentów następuje z uwzględnieniem ich hierarchicznego katalogu wymienionego w § 3 i 5 rozporządzenia sprawie rozgraniczenia nieruchomości. Hierarchia dowodów nie dotyczy natomiast pozostałych dowodów wskazanych w art. 31 ust. 2 (znaki i ślady graniczne, mapy oraz punkty osnowy geodezyjnej). Geodeta dokonuje analizy danych z nich wynikających oraz z dokumentów i jeżeli są one wystarczające oraz zgodne, określa na ich podstawie przebieg granicy. W razie natomiast sprzeczności i braku jednoznaczności dowodów wskazanych w ustępie drugim nie może samodzielnie określić tego przebiegu, dając pierwszeństwo jednemu dowodowi przed drugimi, w takiej bowiem sytuacji decyduje zgodne oświadczenie stron albo ugoda stron.

Jeżeli żadne z powyższych kryteriów nie zostanie spełnione, rozgraniczenie przechodzi do etapu postępowania sądowego, w którym ustalenie przebiegu granicy następuje według kryteriów określonych w art. 153 k.c. mających zastosowanie w takiej kolejności,

w jakiej zostały wymienione, a zatem każde ma pierwszeństwo przed następnym, przy czym bezwzględne pierwszeństwo ma ustalenie według stanu prawnego. Zasada wzajemnego wyłączenia się kryteriów przewidzianych w art. 153 k.c. wyklucza korygowanie przebiegu granic ustalanych według stanu prawnego poprzez włączenie kryterium ostatecznego spokojnego stanu posiadania, czy kryterium wszelkich okoliczności, zarówno co do całej granicy, jak i jej fragmentów. Zakres rozstrzygnięcia jest szerszy w postępowaniu sądowym, bo sąd ustala stan prawny nieruchomości i zakres prawa własności, uwzględniając również jego zmiany, takie jak nabycie prawa własności w wyniku zasiedzenia. Szerszy jest także zakres postępowania dowodowego, bo ocenie w ramach art. 233 § 1 k.p.c. podlegają wszystkie dowody przewidziane w kodeksie postępowania cywilnego, w tym także dowody wymienione w art. 31 ustawy i w rozporządzeniu oraz zgłoszone przez strony.

Ustalenie przebiegu granic według stanu prawnego wymaga ustalenia na podstawie dokumentów i innych dowodów, **jaki jest zakres prawa własności**. Oznacza to, że sąd określa położenie współrzędnych punktów granicznych wyznaczających obszar nieruchomości, jako odrębnego przedmiotu własności. Powinien ustalić zatem przebieg granicy w miejscu uwidocznionych w dokumentacji geodezyjnej punktów granicznych, jeżeli wyznaczają granicę prawną, w miejscu położenia znaków granicznych, o ile są usytuowane na granicy prawnej, albo w innym miejscu, jeżeli dowody zgromadzone w sprawie wskazują na jeszcze inny przebieg granicy (por. uzasadnienie zawarte w postanowieniu SN z dnia 20 listopada 2014 r. V CSK 71/14).

Sąd Rejonowy dokonując rozgraniczenia według wersji drugiej, prawidłowo uznał, że dane ewidencyjne na skutek nieuwzględnienia istniejącego budynku nie odzwierciedlają

i nigdy nie odzwierciedlały przebiegu granicy prawnej między nieruchomościami, ale nie wywiódł z tych ustaleń prawidłowego wniosku, nie wskazał, według jakiego kryterium dokonuje rozgraniczenia, co skutkuje uznaniem, że dokonał błędnej wykładni przepisu art. 153 k.c.

W przedmiotowej sprawie biegły geodeta wskazał w oparciu o jakie dokumenty geodezyjne ustalił granicę prawną pomiędzy nieruchomościami wnioskodawcy

a uczestnikami postępowania, był to protokół graniczny w operacie 123/65, stanowiący podstawę do założenia ewidencji gruntów. Protokół ten stanowił mapę wyjściową do wykonywania wyrysów ewidencyjnych. Sąd Rejonowy w swych rozważaniach prawidłowo przytoczył przepisy, na podstawie których dokonuje się rozgraniczenia według stanu prawnego, zwrócił uwagę, że dokumenty geodezyjne nie przesadzają o przebiegu granicy prawnej między



nieruchomościami, jednak błędnie ustalił, dokąd faktycznie sięgało prawo własności uczestników postępowania w zakresie budynku .

W rozpoznawanej sprawie brak jest jakiegokolwiek dowodu, aby kiedykolwiek granica między nieruchomościami przebiegała zgodnie z operatem z 1965 r. Jak wynika

z prawidłowych ustaleń i wniosków Sądu Rejonowego, w 1965 r. na skutek dokonanego podziału działka stanowiąca uprzednio jedną całość została podzielona na dwie nieruchomości, stanowiące obecnie przedmiot rozgraniczenia i zaakceptowanym przez właścicieli obecnych i poprzednich, było wyznaczenie granicy po linii budynku, który niewątpliwie istniał już w 1965 r., a w dalszej części ogrodzenie. Mimo poczynienia takich ustaleń, które co do zasady nie były sporne, Sąd Rejonowy dochodzi do wniosku, odwołując się do treści art. 143 k.c. i istoty budynku, że granicę wyznacza okap dachu, co jak już podniesiono wyżej nie jest prawidłowe. Sąd Rejonowy dokonując wykładni art. 153 k.c. oraz ustalenia granicy, nie dokonał wnikliwej analizy opinii technicznej wraz z dokumentacją geodety przeprowadzającego rozgraniczenie w postępowaniu administracyjnym (k. 12 – 26) oraz ustnej opinii biegłego sądowego W. S. (k. 267 – 268). Z dowodów tych niewątpliwie wynika, że nigdy właściciele nieruchomości nie posiadali ich według granicy ewidencyjnej, obaj geodeci stwierdzili, że w czasie zakładania ewidencji w 1964 r. popełniono błąd nie uwzględniając narożnika budynku. Jeżeli weźmie się jeszcze pod uwagę dokumentację załączoną do apelacji z 1965 r. (k. 275 -278), która stanowiła podstawę do ujawnienia przebiegu granicy w ewidencji nieruchomości, gdzie geodeta M. stwierdza, że granica na gruncie nie jest widoczna, ponieważ posadowione są różne budynki, które wyznaczają początek granicy oraz odnalezione punkty graniczne w terenie punkt 1544 – jeden narożnik działki, punkt 2 – narożnik budynku oraz punkt 1492 drugi narożnik działki, oraz istniejące ogrodzenie, należy dojść do wniosku, że granica prawna przebiega zgodnie

z projektem według wersji 1. (k. 116). Z faktu, że granica w ewidencji była prosta, wynika, że geodeta w 1965 r. nie tylko nie uwzględnił istnienia budynku, ale przeprowadził linię prostą pomiędzy niespornymi narożnikami działki bez dokonywania dokładniejszych pomiarów. Zważyć też trzeba, że różnica między narożnikiem budynku a ogrodzeniem wynosi tylko 7 cm., co w terenie jest niezauważalne. Brak jest także dowodów na to, aby poprzednicy prawni apelujących kiedykolwiek posiadali piwnicę, która w ich ocenie (dokładnie jej pozostałości) wyznacza granicę nieruchomości.

Powyższe rozważania wskazują, że chybiony jest pogląd apelującego, jakoby dane zawarte w ewidencji gruntów przesądzały o stanie prawnym nieruchomości, nawet jeżeli uda się go odtworzyć (patrz: postanowienie SN z 11 grudnia 2013 r. IV CSK 180/13). Tym samym nieuzasadnione są pozostałe zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego, które generalnie sprowadzały się do dążenia uznania granicy prawnej istniejącej w dokumentacji ewidencyjnej. Oczywiście co do zasady uzasadnione jest twierdzenie, że granica może przebiegać przez budynek, czy pod nim, ale w okolicznościach danej sprawy nie ma to znaczenia, ponieważ niewątpliwie jest, że to właśnie ściana budynku granicę wyznacza.

W związku z powyższym Sąd drugiej instancji zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie 1. w ten tylko sposób, że dokonał rozgraniczenia opisanej w tym punkcie nieruchomości według linii czerwonej łączącej punkty 1492-7-6-5-4-3-10-2-8 zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego geodetę W. S.(zaewidencjonowaną w Ośrodku (...))w W.w dniu 5 lutego 2014 roku za nr (...)stanowiącą integralną część przedmiotowego orzeczenia (wersja 1. – k. 116).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., obciążając nimi w całości uczestników postępowania, ponieważ na tym etapie postępowania interesy zainteresowanych były sprzeczne.