

Sygn. akt II CSK 836/15

POSTANOWIENIE

Dnia 8 września 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z wniosku B. B. i S. B.

przy uczestnictwie U. B. i H. B.

o rozgraniczenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 8 września 2016 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w S.

z dnia 27 maja 2015 r.,

**uchyła zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania oraz
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 10 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w W. dokonał rozgraniczenia nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawców S. i B., małżonków B., działki nr 375/2, z działką nr 376 stanowiącą własność uczestników H. i U. małżonków B., według linii koloru czerwonego łączącej punkty 1492-7-6-5-4-3-10-2-11-9, zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego geodetę W. S., stanowiącą integralną część orzeczenia (wersja 2 k. 115).

Sąd Rejonowy ustalił, iż wnioskodawcy są na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej właścicielami nieruchomości położonej w W. przy ul. Ż., oznaczonej numerem 375/2, o obszarze 0,1739 ha, nabytej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 sierpnia 2012r., dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Natomiast uczestnicy są na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej właścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. M., oznaczonej numerem 376, o obszarze 0,2514 ha, nabytej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 grudnia 1995 r., dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Obie te nieruchomości przed drugą wojną światową należały do W. M. W 1931 r. większą, ich część, w tym należącą aktualnie do wnioskodawców, nabyła na podstawie umowy sprzedaży Z. S., jednak akt notarialny dotyczący tej umowy zaginął w czasie działań wojennych. Po wojnie Z. S. część z nabytej nieruchomości sprzedała (działki 435/2 i 2733/1). W 2000r. dla niesprzedanej przez Z. S. części nieruchomości, na wniosek jej spadkobierców Sąd Rejonowy założył księgę wieczystą [...], w której ujawniono działki nr 375/1 i 375/2 o powierzchni 0,3239 ha. W wyniku umowy o dział spadku między spadkobiercami Z.S. działka nr 375/2 przypadła na własność M. G. i została odłączona z księgi wieczystej nr [...], natomiast aktualnie jest wpisana w księdze wieczystej nr [...], w której jako właściciele ujawnieni są wnioskodawcy. Natomiast w księdze wieczystej nr [...] ujawniona została, należąca obecnie do uczestników działka 376, na wniosek spadkobierców W. M., na podstawie wyciągu z wykazu hipotecznego z 1902r. Działki 375/2 i 376 oddziela budynek należący do uczestników postępowania oraz płot betonowy, które istniały już w dacie nabycia nieruchomości przez uczestników. Budynek posiada skierowane w stronę działki wnioskodawców okna otwieralne, a

także wystający na 75 cm okap dachu z rynną, którego wymiary nie były zwiększane przez uczestnika, w czasie dokonywania remontów tych elementów budynku. Uczestnik dwa razy do roku wykaszał trawę na szerokość około 2 metrów, wzdłuż budynku, od strony nieruchomości należącej do wnioskodawców, za zgodą poprzedniej właścicielki K. G. Czynność tą kontynuował przy pomocy swoich pracowników, gdy właścicielami działki 375/2 zostali wnioskodawcy.

Postanowieniem z 12 marca 2013 r. Burmistrz W. wszczął na wniosek B. i S. B. postępowanie rozgraniczeniowe między działkami 375/2 a 376. W czasie czynności rozgraniczeniowych prowadzonych przez upoważnionego geodetę wnioskodawcy oświadczyli, że granica na wysokości budynku mieszkalnego powinna przebiegać od metalowego słupka ogrodzeniowego, dalej po ścianie budynku do jego narożnika, a następnie w linii prostej do punktu 8-1492 (kolor czerwony). Z kolei uczestnicy postępowania oświadczyli, że granica powinna biec wzdłuż linii okapu z rynną, a następnie od końca okapu w linii prostej do punktu 8-1492 (kolor niebieski). Podczas wywiadu terenowego geodeta odnalazł znaki graniczne: metalowy słupek ogrodzeniowy (punkt 8-1544) i kamień betonowy (punkt 8-1492), których współrzędne są zgodne z operatem ewidencji gruntów 0.94.8-301/98 oraz operatami podziałowymi nr 123/65, 177/67, 236/70. Wyznaczają one przebieg granicy ewidencyjnej w linii prostej (kolor zielony), która przecina istniejący na gruncie budynek, nadto nie uwzględnia kamienia granicznego w narożniku budynku (punkt 2). Geodeta zwrócił uwagę, iż dane ewidencyjne wskazują, iż budynek należący do uczestników istniał już na gruncie w 1952 r., zaś powstałe w późniejszym czasie dokumenty geodezyjne, w tym operat podziałowy z 1965 r. nie uwzględniają położenia tego budynku, ani będącego w jego narożniku kamienia granicznego. Wobec stwierdzenia, iż zainteresowani nie doszli do porozumienia, co do przebiegu granicy, a dokumenty geodezyjne nie dały podstaw do jej wytyczenia, postępowanie rozgraniczeniowe zostało umorzone, a sprawa skierowana na drogę postępowania sądowego. Sąd Rejonowy przyjął, iż spór między stronami sprowadza się do konfliktu o okna w budynku uczestników, które otwierają się w kierunku działki wnioskodawców oraz o budynek, który z funkcji użytkowej uzyskał funkcję mieszkalną. Na zlecenie tego Sądu biegły geodeta W. S.

wykonał mapy, które w dwóch wersjach przedstawiają przebieg granicy - po ścianie budynku oraz po okapie, a w dalszej części po betonowym ogrodzeniu.

W tak ustalonym stanie faktycznym za zasadniczy dla ustalenia przebiegu granicy, zgodnie z wymogami art. 153 k.c. Sąd Rejonowy uznał sposób używania nieruchomości, przy uwzględnieniu budynku istniejącego na działce 376. Przyjął, iż budynek ten istniał na gruncie, gdy W. M. sprzedawał część swojej nieruchomości Z. S. w 1931 r. Wskazują na to, wyciąg z wykazu hipotecznego z 1902 r., z wyciągu głównego aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem N. z 1924 r., umowa sprzedaży z 21 grudnia 1995 r. oraz mapy złożone do akt sprawy przez wnioskodawców, z których najwcześniejsza pochodzi z 1945r., a na których budynek ten został wyrysowany. Natomiast na mapach zgromadzonych w administracyjnej fazie postępowania rozgraniczeniowego nie zamieszczono tego budynku, z czego Sąd Rejonowy wyprowadził wniosek, iż powstała w późniejszym okresie granica ewidencyjna nie uwzględniała stanu posiadania, który faktycznie wyznaczał granice obu nieruchomości. Przyjął, iż na skutek nabycia przez Z. S. części nieruchomości od W. M., doszło do podziału nieruchomości i powstania dwóch odrębnych działek. W późniejszym czasie, elementem tego zaakceptowanego stanu, było przenoszenie kolejno własności obu nieruchomości, w istniejącym od tamtego czasu kształcie, w którym budynek wyznaczał granice obu nieruchomości, którego cechy powinny determinować przebieg granicy. Wobec przyjęcia, iż budynek, od samego początku posiadał okap z rynną zwróconą w kierunku działki wnioskodawców, granice między działkami nie wyznacza ściana budynku należącego do uczestników, lecz wystająca poza jego ściany linia okapu dachu. W konsekwencji Sąd Rejonowy przyjął, iż prawo własności przysługujące zainteresowanym uzasadnia wyznaczenie granicy według linii koloru czerwonego łączącej punkty 1492-7-6-5-4-3-10-2-11-9 zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego geodetę W. S. w wersji drugiej.

Postanowieniem z dnia 27 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w S. orzekając na skutek apelacji wnioskodawców zmienił zaskarżone postanowienie w części dotyczącej przebiegu granicy w ten tylko sposób, że dokonał rozgraniczenia objętych sporem nieruchomości według linii czerwonej łączącej punkty 1492-7-6-5-

4-3-10-2-8 zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego geodetę W. S. stanowiącą integralną część orzeczenia (wersja 1 - k. 116).

Nie dzieląc ustaleń faktycznych, ani ich oceny prawnej dokonanej przez Sąd Rejonowy, uznał, iż granice należy określić według kryterium prawnego. Przyjął, iż nie ma podstaw do ustalenia, iż okap dachu, w kształcie mającym istnieć już od lat 50- tych wyznaczał granicę między nieruchomościami. Stwierdził, iż Sąd Rejonowy zajmując takie stanowisko błędnie ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, część dowodów pominął, nie uwzględnił też, że sporny budynek, w przeszłości był budynkiem magazynowym, którego funkcja nie uzasadniała tak szerokiego okapu. Ponadto, szerokość okapu, nie ma tak istotnego znaczenia, jakie przypisał mu Sąd Rejonowy, bowiem żaden przepis, nie wprowadza domniemania, by okap dachu wyznaczał granicę nieruchomości. Przyjął, iż posiadanie przez uczestników pasa gruntu pod okapem, nie miało charakteru samoistnego, skoro korzystali z niego za zezwoleniem ówczesnych właścicieli nieruchomości. Uznał, iż toczące się postępowanie administracyjne w sprawie samowoli budowlanej, dotyczące budynku posadowionego na granicy działek, nie ma istotnego znaczenia, skoro nie przesądza o przebiegu granicy, nie powinno, zatem wstrzymywać biegu toczącego się postępowania cywilnego.

Ocenił, iż Sąd Okręgowy w sposób błędny zastosował art. 153 k.c. nie wskazując, według jakiego kryterium dokonuje rozgraniczenia. Z drugiej strony dokonując rozgraniczenia według wersji drugiej, prawidłowo uznał, iż dane ewidencyjne nigdy nie odzwierciedlały przebiegu granicy prawnej między nieruchomościami. Zwrócił uwagę, iż biegły geodeta wskazał w oparciu, o jakie dokumenty geodezyjne ustalił granicę prawną między działkami, odwołując się do protokołu granicznego w operacie 123/65, stanowiącym podstawę do ujawnienia granicy w ewidencji gruntów i mapy wyjściowej do wykonywania wyrysów ewidencyjnych. Brak jest jednak dowodów, by granica między działkami przebiegała zgodnie z operatem z 1965 r. Następnie przyjął, iż prawidłowe są ustalenia i wnioski Sądu Rejonowego, iż w 1965 r. na skutek dokonanego podziału, działka stanowiąca uprzednio jedną całość została podzielona na dwie nieruchomości stanowiące przedmiot postępowania rozgraniczeniowego, a zarówno poprzedni, jak i aktualni właściciele akceptowali, wyznaczenie granicy po

linii budynku, a w dalszej części ogrodzenia. Wskazał, iż Sąd Rejonowy nie dokonał wnikliwej oceny opinii biegłych geodetów, z których wynika, iż właściciele nieruchomości nigdy nie posiadali, ich według granicy ewidencyjnej, a w czasie zakładania ewidencji w 1964 r. popełniono błąd, nie uwzględniając narożnika budynku. Ponadto uwzględniając dokumentację dołączoną do apelacji, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż granica prawna przebiega zgodnie z projektem według wersji 1 (k. 116). Z faktu, iż granica w ewidencji była prosta, wyprowadził wniosek, iż geodeta w 1965 r. nie tylko nie uwzględnił istnienia budynku, ale przeprowadził linię prostą między niespornymi narożnikami działki, bez dokonywania dokładniejszych pomiarów. Nie znalazł także podstaw do przyjęcia, by poprzednicy prawni wnioskodawców posiadali piwnicę, która miałaby wyznaczać granicę nieruchomości. W konsekwencji nie podzielił stanowiska wnioskodawców, jakoby prawna granica nieruchomości, miała odpowiadać granicy funkcjonującej w dokumentacji ewidencyjnej. Podkreślił, iż granica może przebiegać przez budynek, ale w okolicznościach sprawy, taka sytuacja nie zaistniała, skoro jest niewątpliwym, że to właśnie ściana budynku wyznacza granice.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyli skargą kasacyjną uczestnicy w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucili naruszenie: art. 278 w związku z art. 227 i art. 232 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., art. 381 i 382 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., art. 382 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., art. 386 § 4 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 176 ust. 1 Konstytucji RP oraz art. 143 k.c. w związku z art. 153 k.c., art. 47 § 1 i 2 k.c. i art. 48 k.c., art. 153 k.c. zdanie pierwsze *in fine*, a także art. 153 k.c. w związku z art. 5 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzute naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 176 ust. 1 Konstytucji jest bezzasadny, skorzystanie bądź nieskorzystanie przez sąd z tej regulacji jest, bowiem efektem, czynności podjętych na wcześniejszych etapach postępowania, nie zaś przyczyną zarzucanej wadliwości rozstrzygnięcia, nie może być, zatem

postrzegane, jako uchybienie przepisom prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2012 r., IV CSK 166/12, M. Pr. Bank. 2013/10/42, z dnia 9 maja 2013 r., II CNP 72/12, nie publ. i z dnia 6 lutego 2015r., II CSK 317/14, nie publ.).

Z przebiegu rozprawy apelacyjnej nie wynika, by Sąd Okręgowy rozpoznał wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji (k. 263-265 i k. 319-320). Jednocześnie w motywach rozstrzygnięcia częściowo odwołał się do tych dowodów, nie czyniąc jednak na ich podstawie żadnych stanowczych ustaleń (k. 358). Mając na względzie, iż Sąd Okręgowy w uzasadnieniu orzeczenia w ogóle nie wyjaśnił swojego stanowiska w tym przedmiocie, Sąd Najwyższy nie może samodzielnie rekonstruować powodów, którymi Sąd ten się kierował. Zauważenia jedynie wymaga, iż nie można, pominać przeprowadzenia dowodów z powołaniem się na art. 381 k.p.c., jeżeli opóźnienie w ich zgłoszeniu jest usprawiedliwione przebiegiem postępowania. Wbrew, zatem stanowisku skarżących, samo tylko istnienie wcześniejszej możliwości powołania określonych dowodów w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie przesądza jeszcze automatycznie o równoczesnym istnieniu już wówczas potrzeby powołania się na te dowody. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy potrzeba taka na etapie postępowania apelacyjnego zaistniała, skoro Sąd Rejonowy dokonał rozgraniczenia, z pominięciem kryterium prawnego, co wnioskodawcy usiłowali zwalczyć w apelacji. Art. 381 k.p.c. nie może być postrzegany, jako przeszkoda do wyjaśnienia okoliczności koniecznych do prawidłowego rozstrzygnięcia sporu, do czego zawsze powinien dążyć sąd drugiej instancji. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2013 r., I CSK 275/12, nie publ., z dnia 10 czerwca 2013 r., II PK 304/12, M. P. Pr. 2013/11/589-593, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2007 r., III CZP 162/06, OSNC 2008, nr 5, poz. 47, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2013 r., I CSK 275/12, nie publ.). Ponadto na gruncie spraw rozpoznawanych w trybie postępowania nieprocesowego zasada kontrydiktoryjności właściwa procesowi doznaje licznych ograniczeń i przez wzgląd na interes publiczny, Sąd może korzystać w znacznie szerszym zakresie z uprawnienia do przeprowadzania dowodów z urzędu (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 450/13, nie publ., z dnia 22 maja

2013 r., III CSK 293/12, OSNC 2013, nr 12, poz. 148, z dnia 23 sierpnia 2012 r., II CSK 5/12, nie publ., z dnia 12 maja 2011 r., III CSK 238/10, nie publ.).

Zgodzić należy się natomiast z zarzutami skargi kasacyjnej, iż Sąd Okręgowy nie wywiązał się z obowiązków nałożonych na Sąd odwoławczy w art. 382 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. gdyż przy orzekaniu nie uwzględnił w pełni zebranego materiału dowodowego, zaniechał poczynienia ustaleń koniecznych do rozstrzygnięcia i nie rozpoznał wszystkich materialnoprawnych aspektów sprawy.

Jeżeli Sąd drugiej instancji przyjmuje odmienne rozstrzygnięcie, niż Sąd pierwszej instancji, oparte na innej podstawie faktycznej i prawnej, powinien dokonać własnych, stanowczych ustaleń faktycznych, które uzasadniałyby zastosowaną podstawę prawną i w uzasadnieniu wskazać te ustalenia oraz podstawę prawną. Brak odniesienia się Sądu drugiej instancji do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jest nie tylko mankamentem uzasadnienia, ale także usprawiedliwia materialnoprawne zarzuty skargi kasacyjnej. Nie jest, bowiem możliwe prawidłowe zastosowanie prawa materialnego bez zgodnego z prawem procesowym ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia (por. m. in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2002 r., I CKN 105/00, nie publ.; z dnia 11 kwietnia 2006 r., I PK 164/05, M. P. Pr. 2006/10/541; z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M. Prawn. 2007/17/930; z dnia 11 stycznia 2008 r., V CSK 240/07, nie publ.). Zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c. w postępowaniu kasacyjnym Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Związanie to oznacza, że ocena zarzutów naruszenia prawa materialnego, podniesionych w skardze kasacyjnej, może odbywać się wyłącznie w odniesieniu do dokonanych przez sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, których Sąd Najwyższy - w ramach kontroli kasacyjnej - nie może uzupełnić nowymi okolicznościami, nieustalonymi przez Sąd drugiej instancji. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1999 r., II UKN 56/99, OSNAPiUS 2000, nr 22, poz. 829, z dnia 24 lipca 2006 r., I PK 299/05, OSNCP 2007r., nr 15-16, poz. 214, z dnia 17 czerwca 2009r., IV CSK 48/09, nie publ.).

Motywy orzeczenia Sądu Okręgowego nie pozwalają na rozstrzygnięcie, na

bazie, jakiego stanu faktycznego Sąd ten wydał zaskarżone postanowienie. Z jednej strony Sąd Okręgowy nie podzielił ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy (k. 355), wybiórczo jedynie wskazując, że ustalenia te są w części dotyczącej podziału działki dokonanego w 1965 r. prawidłowe (k. 357 verte). Jednocześnie nie poczynił własnych ustaleń faktycznych, mimo zakwestionowania stanu faktycznego i oceny dowodów dokonanej przez Sąd Rejonowy, poza stwierdzeniem, iż uczestnicy posiadali pas gruntu pod okapem za zezwoleniem poprzednich właścicieli nieruchomości, a nie jako posiadacze samoistni (k. 355 verte-356). Nie jest jednak jasne, w jakim kontekście stanowisko to zostało zajęte, skoro Sąd Okręgowy nie czynił żadnych ustaleń odnośnie ewentualnego zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu, ani nie rozważał tej kwestii pod kątem kryterium ostatecznego stanu posiadania. Sąd Okręgowy nie ustalił stanowczo, kiedy budynek mający być wyznacznikiem linii granicznej, został posadowiony, ani jaki był jego kształt. Poza zakresem jego ustaleń i rozważań pozostały również dokumenty zgromadzone w aktach ksiąg wieczystych przytoczone w motywach rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji. Brak jednoznacznie i stanowczo ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia nie pozwala na odparcie zarzutów skarżących wskazujących, iż Sąd Okręgowy pominął, część materiału dowodowego wynikającego z akt ksiąg wieczystych, które mogą mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia. Z analizy akt sprawy nie wynika natomiast by Sąd Okręgowy nie dysponował dokumentami zgromadzonymi w aktach ksiąg wieczystych, skoro zostały one wymienione w piśmie przewodnim z 21 kwietnia 2015 r., jako przekazane temu Sądowi, wraz z aktami głównymi (k. 305). Nie jest zatem jasne na jakiej podstawie skarżący formułują zarzut, iż Sąd Okręgowy nie zapoznał się z tymi aktami, gdyż nimi nie dysponował. Natomiast uzasadnienie zarzutu naruszenia art. 382 k.p.c. zawarte w piśmie przygotowawczym z dnia 8 stycznia 2016 r. sugerujące celowe pominięcie przez Sąd Okręgowy dowodów z dokumentów zgromadzonych w księgach wieczystych, z tej przyczyny, że sędzia uczestniczący w składzie orzekającym orzekał uprzednio w postępowaniu wieczystoksięgowym, w sposób budzący aktualnie wątpliwości skarżących, godzi w autorytet urzędu sędziego i nie stanowi w zgłoszonym kształcie rzetelnej argumentacji wspierającej ich stanowisko.

Sąd Rejonowy nie sprecyzował w oparciu, o jakie kryterium wymienione w art. 153 k.c. wydaje orzeczenie, z kolei Sąd Okręgowy wyraźnie wskazał, iż stosuje kryterium stanu prawnego, a odwołał się do długotrwałego stanu posiadania i akceptacji przez właścicieli granicy po linii budynku, w sytuacji, gdy akceptacja taka nie tworzy stanu prawnego, a długotrwałe posiadanie, jedynie, gdy prowadzi do zasiedzenia. Rację mają, zatem skarżący, iż Sąd Okręgowy wbrew stanowisku wyartykułowanemu w motywach rozstrzygnięcia, nie zastosował kryterium stanu prawnego, lecz kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania, wadliwie utożsamiając je ze stanem prawnym.

Zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego jak i doktrynie utrwalony jest pogląd, iż w przypadku sporności granic, ich ustalenie powinno nastąpić w pierwszej kolejności według stanu prawnego, a więc stanu wynikającego przede wszystkim z dokumentów w postaci: map, wyrysów map, operatów geodezyjnych, wyników pomiarów geodezyjnych będących podstawą ewidencji gruntów i wpisów w księgach wieczystych. Natomiast zasada wzajemnego wyłączenia kryteriów przewidzianych w art. 153 k.c. wyklucza korygowanie przebiegu granic ustalanych według stanu prawnego poprzez włączenie kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania, czy kryterium wszelkich okoliczności w tym względów celowości zarówno, co do całej granicy, jak i jej fragmentów. Również interes samych uczestników postępowania, ich stanowisko złożone w toku postępowania, jeżeli nie znalazło wyrazu w oświadczeniach złożonych w wymaganej formie, nie wystarcza do odstąpienia od rozgraniczenia według stanu prawnego. Przyjmuje się również, iż wątpliwość, co do stanu prawnego nieruchomości, nie uzasadnia jeszcze dokonania rozgraniczenia według kryterium ostatniego stanu spokojnego posiadania, bowiem sama wątpliwość nie wystarczy do stwierdzenia, że stanu prawnego nie da się ustalić. W postępowaniu rozgraniczeniowym nie jest wyłączona możliwość ustalenia takiego stanu prawnego, który uzasadnia przebieg linii granicznych w miejscach, przez które granice przedtem nie przebiegały. Podstawą rozgraniczenia jest aktualny stan prawny, mianowicie z chwili orzekania, choćby w jego wyniku nastąpiło ustalenie dotychczas nieistniejących granic (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1974 r., III CRN 41/74, OSP 1975, nr 4, poz. 96, z dnia 6 maja 1974 r., III CRN

81/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 65, z dnia 14 marca 1997 r., I CKN 63/96, nie publ., z dnia 3 września 1981 r., III CRN 171/81, OSNC 1982, nr 4, poz. 51, z dnia 17 października 2000 r., I CKN 851/98, nie publ., z dnia 11 grudnia 2013 r., IV CSK 180/13, nie publ., z dnia 27 lutego 2013 r., IV CSK 357/12, nie publ., z dnia 24 sierpnia 2011 r., IV CSK 596/10, nie publ., z dnia 5 grudnia 2003 r., IV CK 255/00, nie publ., z dnia 24 sierpnia 2011 r., IV CSK 596/10, nie publ. i orzeczenia w nim powołane).

Przez stan prawny należy rozumieć również stan powstały na skutek zasiedzenia przygranicznych pasów gruntów, o czym Sąd powinien rozstrzygnąć w sprawie o rozgraniczenie (por.m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 1967 r., III CRN 424/66, OSNCP 1967, nr 11, poz. 206, z dnia 22 kwietnia 1974 r., III CRN 41/74, OSPiKA 1975, nr 4, poz. 96, z dnia 5 grudnia 2003 r., IV CK 255/02, nie publ.). Warunkiem możliwości rozważania kwestii zasiedzenia przygranicznych pasów ziemi w ramach kryterium stanu prawnego granic gruntów jest uprzednie ustalenie przebiegu linii granicznej według dokumentów zaświadczających o zasięgu prawa własności sąsiadujących ze sobą właścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2013 r., IV CSK 180/13, nie publ.). Sąd Okręgowy nie ustalił jednak przebiegu granicy według stanu prawnego i nie rozważał, czy może mieć miejsce zasiedzenie przez uczestników pasa gruntu pod okapem dachu.

Sąd Rejonowy dopuszczając dowód z opinii biegłego geodety zlecił sporządzenie opinii dotyczącej przebiegu granic między działkami 376 i 375/2 według stanu prawnego i ostatniego stanu spokojnego posiadania (k. 100). Natomiast biegły sporządził jedynie dwie mapy obrazujące przebieg granicy, według stanu spokojnego posiadania, w dwóch wersjach, aprobowanej zasadniczo przez wnioskodawców (wersja 1 k. 116), choć z zastrzeżeniami (k. 42-43, 67, 144, 239-240) i przez uczestników (wersja 2- k. 115). Sąd Rejonowy wyznaczając przebieg granicy według wersji 2, uczynił to według stanu posiadania, odpowiadającego propozycji uczestników. Natomiast Sąd Okręgowy twierdząc, iż wyznacza granice według kryterium prawnego, uczynił to zgodnie z ustalonym przez biegłego stanem spokojnego posiadania w wersji 1, odpowiadającej zasadniczo propozycji wnioskodawców (k. 116 i k. 167-168), nie wyjaśniając,

z jakiej przyczyny, należy go utożsamiać ze stanem prawnym. Sądy obu instancji w ogóle nie dysponowały opinią biegłego dotyczącą granicy wytyczonej, według stanu prawnego biegły jej, bowiem nie wykonał, co potwierdził na rozprawie przed Sądem Rejonowym (k. 167-168).

Tymczasem ustalenie przebiegu granic według stanu prawnego wymaga ustalenia na podstawie dokumentów i innych dowodów, jaki jest zakres prawa własności. Granica określa przestrzenny zasięg nieruchomości i stanowi zmaterializowaną linię w terenie. Granica w ujęciu geodezyjnym jest ustalana przez uprawnionego geodetę zgodnie z procedurami określonymi w rozdziale 6 ustawy i tak wytyczona powinna być granicą prawną odzwierciedlającą w przestrzeni obszar nieruchomości i wyodrębniającą tę nieruchomość, jako przedmiot odrębnej własności. Sąd powinien określić położenie współrzędnych punktów granicznych wyznaczających obszar nieruchomości, jako odrębnego przedmiotu własności. Oznacza to potrzebę ustalenia przebiegu 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 inny jeszcze przebieg granicy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 71/14, nie publ.). Sąd Okręgowy całkowicie również pominął, iż zarówno wnioskodawcy jak i uczestnicy nabyli własność nieruchomości objętych rozgraniczeniem na podstawie określonych czynności prawnych, które według przepisów prawa materialnego, miały wpływ, na zakres - co do powierzchni - prawa własności sąsiadujących ze sobą nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., IV CSK 252/11, nie publ.).

Rozbieżność stanowisk między Sądami obu instancji dotyczyła tego czy granicą powinna być ściana budynku czy linia okapu dachu, w sytuacji, gdy nie wyjaśniono, z jakiej przyczyny granica prawna ma przebiegać wzdłuż budynku w jego aktualnym kształcie. Nie jest możliwe dokonanie rozgraniczenia z uwzględnieniem zmian, jakie na gruncie powstały, w wyniku ich zabudowy czy przebudowy, bez uprzedniego wyjaśnienia stanu prawnego granic. Z motywów rozstrzygnięć nie wynika, czy granica wyznaczona wzdłuż ściany budynku powstała zgodnie ze stanem prawnym, czy też skutek jej przekroczenia przy zmianie

przeznaczenia pomieszczeń magazynowych na budynek mieszkalny, ewentualnie dokonania podziału działki należącej uprzednio do jednego właściciela, bez uwzględnienia znajdującego się na niej budynku, czy też może jest to stan prawny powstały wskutek zasiedzenia. Fakt, iż granica przebiegałaby przez budynek, nie stanowi o wadliwości rozgraniczenia, bowiem art. 153 k.c. nakazuje wytyczenie granicy także pod budynkiem, gdy taki jej kierunek wypływa z prawa własności, a rozgraniczenie nie może być środkiem prawnym służącym odwróceniu szkody powstałej na skutek zabudowania sąsiedniego gruntu poprzez ustalenie granicy, w sposób prowadzący do uszczuplenia działki sąsiedniej. Korektura granic zgodnych ze stanem prawnym wprowadza zmiany w stanach własności, przyjęcie zaś dopuszczalności przymusowego przeniesienia własności może być usprawiedliwione, gdy przewiduje to wyraźnie odpowiedni przepis. Z art. 153 k.c. możliwość taka nie wynika (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1990 r., III CRN 352/90, nie publ., z dnia 26 czerwca 2002 r., III CKN 590/00, Wokanda 2003/3/8.).

Wobec nie dokonania przez sąd odwoławczy ustaleń faktycznych, zachodzi sytuacja uniemożliwiająca ocenę prawidłowości wykładni i zastosowania przez ten Sąd prawa materialnego. Sytuacja taka zgodnie z utrwalonym poglądem, będąc określonym stanem procesowym, nie musi mieć charakteru stawianego w skardze kasacyjnej zarzutu i może wynikać także z własnej oceny Sądu kasacyjnego, co do możliwości merytorycznego rozpoznania skargi kasacyjnej (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 18 września 1997 r., I CKN 229/97, nie publ., z dnia 26 maja 1998 r., III CRN 516/97, nie publ., z dnia 2 grudnia 1999 r., I CKN 954/98, nie publ., z dnia 13 czerwca 2000 r., V CKN 69/00, nie publ., z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 547/00, nie publ., z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, nie publ., z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 100 oraz z dnia 9 stycznia 2015 r., V CSK 133/14, nie publ.).

Zastosowanie przepisów prawa materialnego do niedostatecznie ustalonego przez Sąd drugiej instancji stanu faktycznego lub w przypadku, gdy wyrok nie zawiera ustaleń faktycznych odnoszących się do przesłanek stosowanej normy prawa materialnego uzasadnia zarzut prawa materialnego, przez niewłaściwe jego zastosowanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2015 r., V CSK

133/14, nie publ. i orzeczenia w nim przywołane). Sytuacja taka zachodzi w rozpoznawanej sprawie i uzasadnia sformułowane w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, zarzuty naruszenia prawa materialnego. Brak jednak stosownych ustaleń faktycznych, czyni przedwczesną ocenę, czy zarzuty, te są uzasadnione, czy też nie zasługują na podzielenie, nie ma, bowiem dostatecznych podstaw do dokonania oceny prawnej (por. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2012 r., V CSK 205/11, nie publ., z dnia 9 stycznia 2015 r., V CSK 133/14, nie publ.). Sprecyzowane w skardze zarzuty naruszenia prawa materialnego oparte są na założeniu, iż niemożliwe jest ustalenie granic prawnych nieruchomości, a zastosowane powinno być kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania. Wychodząc z tego założenia skarżący, uznają, iż granica powinna być wyznaczona według linii dachu i rynny, a nie według ściany budynku. Wobec oczywistych sprzeczności w motywach rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego, który wskazuje, iż granicę określa według stanu prawnego, w sytuacji, gdy w istocie czyni to według stanu posiadania i nie dokonuje stanowczych ustaleń faktycznych, nie jest możliwa ocena zasadności podniesionych zarzutów. Przedwczesne, jest również rozważanie, w jaki sposób powinna być wyznaczona granica według kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania i czy sąd prawidłowo rozumiał to pojęcie na gruncie art. 153 k.c., skoro w sprawie nie ustalono, czy granica może być wyznaczona w oparciu o kryterium stanu prawnego.

Dowód z opinii biegłego ze względu na jej składnik w postaci wiadomości specjalnych jest dowodem tego rodzaju, że nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową. Jeżeli więc, zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. - sąd może uzyskać wiadomości specjalne wyłącznie na skutek skorzystania z opinii biegłego dopuszcza się naruszenia tego przepisu w związku z art. 232 k.p.c., z urzędu nie przeprowadzając dowodu z opinii biegłego. W razie braku odpowiedniej inicjatywy dowodowej strony dopuszczenie w takiej sytuacji dowodów z urzędu, stanowi jedyny sposób przeciwdziałania niebezpieczeństwu oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy. W okolicznościach sprawy dowód ten był niezbędny, choć w pierwszej kolejności, celem ustalenia przebiegu granicy według stanu prawnego. Sąd Okręgowy nie poczynił żadnych ustaleń dotyczących czasu powstania budynku, jego kształtu i tego jak się on zmieniał w czasie i na skutek czyich działań.

Przedwczesne jest, zatem rozważanie potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego przed zgromadzeniem materiału dowodowego pozwalającego Sądowi odtworzyć podstawowe fakty w tym zakresie. Natomiast, gdy Sąd przyjmie, iż kształt budynku posadowionego na granicy działek, ma znaczenie, z perspektywy ustalenia granicy według stanu prawnego, niezbędne będzie również zasięgnięcie w tym zakresie opinii biegłego, skoro stanowiska stron są rozbieżne, a uczestnicy zaprzeczają dokonaniu przebudowy budynku mającej prowadzić do przekroczenia granicy.

Rację mają skarżący, iż Sąd Okręgowy nie dostrzegł, iż mapa sporządzona przez biegłego geodetę, zawiera dane w zakresie powierzchni działki uczestników podlegającej rozgraniczeniu, niezgodne z danymi znajdującymi się w ewidencji gruntów i księgach wieczystych. Z odpisu z księgi wieczystej (k. 47-49) oraz dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej nr [...] (k. 3, 26) wynika, iż działka ta ma powierzchnię 0,2503 ha (k. 47-49), w sytuacji, gdy z mapy sporządzonej przez biegłego stanowiącej integralną część orzeczenia wynika, iż ma ona powierzchnię 0,2514 ha (k. 115), a wskazana niezgodność nie była w toku postępowania przedmiotem żadnego wyjaśnienia.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).

jw

kc