

Sygn. akt III CSK 279/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 lipca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

SSA Bogusław Dobrowolski

w sprawie z wniosku Gminy C.  
przy uczestnictwie J. S., J. C. i T. K.  
o rozgraniczenie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 26 lipca 2017 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.  
z dnia 4 marca 2016 r., sygn. akt II Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną.**

### UZASADNIENIE

Gmina C. wniosła o rozgraniczenie nieruchomości położonej w C., stanowiącej jej własność, urządzonej jako ulica M., stanowiącej działkę nr (...)1/7, objętą księgą wieczystą nr (...), oraz nieruchomości stanowiącej działkę nr (...)7/4, objętej księgą wieczystą nr (...), będącej własnością uczestników J. C. w 2/108 częściach, T. K. w 54/108 częściach oraz J. S. w 52/108 częściach.

Postanowieniem z dnia 14 października 2015 r. Sąd Rejonowy w C. rozgraniczył te nieruchomości wzdłuż linii oznaczonej na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę kolorem czerwonym, przebiegającym między punktami 101 i 13, stanowiącej odwzorowanie granicy ewidencyjnej ustalonej w 1980 r. po założeniu

na terenie C. ewidencji gruntów oraz sporządzeniu map ewidencyjnych w skali 1:1000, zastępujących mapy katastralne sporządzone w skali 1:2880. Właśnie podczas zakładania ewidencji powstały działki nr (...)1/7 i (...)7/4 oraz został zmieniony przebieg północnej – spornej obecnie – granicy działki nr (...)7/4, w której skład weszła nie tylko parcela katastralna nr (...)7/4, ale także część parceli katastralnej nr (...)1/4, powstałej z parceli nr (...)1/2.

Sąd Rejonowy stwierdził, że zmiany, które nastąpiły podczas wprowadzania ewidencji gruntów nie odzwierciedlają stanu prawnego między rozgraniczonymi działkami, gdyż nie zostały odpowiednio udokumentowane. W tej sytuacji podstawą prawną rozgraniczenia jest granica katastralna (linia czerwona od punktu 101 do punktu 13), gdyż właściciele, a zwłaszcza uczestnicy nie powoływali się na zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu. W szczególności uczestnik J. S. nie powoływał się na posiadanie działki nr (...)7/4 w granicach ewidencyjnych ani – pouczony przez Sąd – nie podniósł zarzutu zasiedzenia.

W wyniku apelacji J. S. Sąd Okręgowy w K. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że dokonał rozgraniczenia przedmiotowych nieruchomości wzdłuż linii odzwierciedlającej przebieg granicy ewidencyjnej, tj. wzdłuż linii wykreślonej przez biegłego kolorem zielonym, przebiegającej między punktami 101 i 36056. Sąd drugiej instancji, odwołując się do ustaleń Sądu Rejonowego, stwierdził, że doszło do zasiedzenia przez uczestnika przygranicznego pasa gruntu, tj. pasa między dawną granicą katastralną a granicą oznaczoną w 1980 r. jako granica ewidencyjna. Uznał w szczególności, że Sąd Rejonowy bezzasadnie przyjął, iż uczestnik J. S. nie podniósł zarzutu zasiedzenia; przeciwnie, niezależnie od tego, że uczestnik oświadczył podczas posiedzenia, iż „nie rozumie pouczenia”, to od początku postępowania powoływał się na sięgające jeszcze XIX wieku posiadanie działki nr (...)7/4 w granicach oznaczonych obecnie jako ewidencyjne przez swoich przodków – pradziadka, prababkę oraz babkę. Pozwala to na przyjęcie, że zarzut zasiedzenia został w rzeczywistości postawiony, a skoro odpowiednie okresy zasiedzenia w złej wierze upłynęły, uzasadnione jest rozgraniczenie według stanu prawnego ukształtowanego w taki właśnie sposób. Za długotrwałym posiadaniem spornego pasa przez J. S. przemawia także

ukształtowanie terenu oraz to, że Gmina C. nigdy nie wszczęła przeciwko niemu akcji windykacyjnej.

Skargę kasacyjną wniosła Gmina, zarzucając naruszenie art. 153 w związku z art. 172 k.c. oraz art. 336 i 339 k.c. przez ich zastosowanie, mimo niedostatecznie ustalonego stanu faktycznego, a także art. 321 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. przez uwzględnienie zasiedzenia, mimo braku wniosku w tym zakresie, art. 130 § 1 k.p.c. przez uznanie twierdzeń uczestnika zawartych w jego zeznaniu jako zarzutu zasiedzenia, art. 299 i 233 k.p.c. przez uczynienie z przesłuchania uczestnika jako podstawowego dowodu w sprawie, mimo posiłkowego charakteru tego dowodu, oraz art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. przez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wszystkich istotnych elementów rozstrzygnięcia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Granice nieruchomości mają istotne znaczenie zarówno w prawie prywatnym, jak i prawie publicznym. W prawie prywatnym wyznaczają m.in. terytorialny zasięg prawa własności nieruchomości oraz pozwalają na ich identyfikację, natomiast na obszarze prawa publicznego – stanowiąc istotny element dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej (m.in. ewidencji gruntów i budynków) – umożliwiają utworzenie jednolitego systemu informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami; ewidencja gruntów i budynków, a w jej ramach konfiguracja i klasyfikacja gruntów, jest np. jednym z podstawowych elementów systemu wymierzania podatku od nieruchomości. Z tych względów prawidłowy obraz granic nieruchomości ma istotne znaczenie prawne, a ich prawidłowy przebieg – choć leży przede wszystkim w interesie prywatnym – jest także przedmiotem interesu publicznego. Z tego względu państwo dba o stan granic nieruchomości, zarówno w sferze dokumentacyjnej (państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny), jak i w naturze, czyli na gruncie, przez tworzenie i ochronę systemu znaków granicznych (np. art. 152 k.c., art. 15 i nast. ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 1629 ze zm., oraz przepisy rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

z dnia 15 kwietnia 1999 r. w sprawie ochrony znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych, Dz.U. Nr 45, poz. 454 ze zm.).

Zgodnie z art. 153 k.c., podstawowym wyznacznikiem przebiegu granic jest stan prawny, a więc stan wynikający w szczególności z tytułów własności, z orzeczeń sądów i decyzji administracyjnych, a także z map ewidencyjnych (katastralnych), przedstawiających konfigurację nieruchomości gruntowych, a niejednokrotnie pozwalających na ustalenie ich powierzchni (obszaru), mającej niekiedy – choć nie zawsze – istotne znaczenie przy ustalaniu przebiegu granic. W orzecznictwie i piśmiennictwie przyjmuje się jednolicie, że stan prawny wyznaczający przebieg granic może wynikać także z zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 1967 r., III CR 424/66, OSNCP 1967, nr 11, poz. 206, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 1973 r., III CRN 186/73, nie publ., oraz orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1973 r., III CRN 324/73, „Informacja Prawnicza” 1973, nr 10-11, poz. 4; por. także uzasadnienie uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 1951 r., C 741/50, OSN 1951, nr 1, poz. 2). Przez przygraniczny pas gruntu należy w tym wypadku rozumieć wąskie zazwyczaj pasmo ziemi przylegające do geodezyjnej – katastralnej lub ewidencyjnej – granicy nieruchomości, posiadane przez właściciela nieruchomości sąsiedniej z naruszeniem tej granicy w sposób prowadzący do nabycia własności tego pasma przez zasiedzenie (art. 172 i nast. k.c.) i swoistego przyłączenia go do tej nieruchomości. W praktyce niejednokrotnie pasmo to bywa wyraźnie oznaczone na gruncie widocznymi znakami, np. ogrodzeniem, naturalnym ukształtowaniem terenu, uprawami, zabudowaniami itp.

Zważywszy na tkwiący w postępowaniu o rozgraniczenie nieruchomości pierwiastek publiczny oraz imperatywny, wynikający z art. 153 k.c. nakaz uwzględniania w tym postępowaniu z urzędu stanu prawnego granic, należy przyjąć, że stwierdzenie zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu, w więc ustalenie stanu własności kształtującego przebieg granic, następuje także z urzędu, a więc również wtedy, gdy uczestnicy – właściciele nieruchomości sąsiednich – nie złożyli stosownego wniosku. Oczywiście, sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę stan prawny wynikający z zasiedzenia tylko na podstawie materiału zgromadzonego

w postępowaniu rozgraniczeniowym zgodnie z zasadami postępowania dowodowego obowiązującego w postępowaniu nieprocesowym (art. 227 i nast. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.), a więc na podstawie dowodów powołanych przez uczestników, a w wypadkach wyjątkowych przeprowadzonych także z urzędu. Elementem tego materiału mogą być również dowody zebrane w postępowaniu rozgraniczeniowym toczącym się przed organem administracyjnym (art. 31 ust. 2 i 3 Prawa geodezyjnego i kartograficznego).

W tym stanie rzeczy podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia 321 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. nie może być uznany za uzasadniony, z ustaleń bowiem dokonanych przez Sąd Rejonowy, zaakceptowanych przez Sąd Okręgowy i niekwestionowanych w czasie postępowania przez wnioskodawcę, wynika, że doszło do zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu, a ewentualny brak stosownego wniosku uczestnika w tym zakresie nie mógł stanąć na przeszkodzie uwzględnieniu przez Sąd stanu prawnego wynikającego z zasiedzenia. Niezależnie od tego należy jednak podnieść, że przeprowadzony przez Sąd drugiej instancji wywód wykazujący, iż wniosek o uwzględnienie stanu prawnego będącego skutkiem zasiedzenia został w rzeczywistości przez uczestnika złożony, jest przekonujący i uwzględnia wszystkie okoliczności rozpoznawanej sprawy. Uczestnik działający bez pełnomocnika i od początku przejawiający głębokie przekonanie co do swoich racji twierdził stanowczo, że posiadanie działki nr (...)7/4 w granicach oznaczonych obecnie jako ewidencyjne, a więc z uwzględnieniem spornego przygranicznego pasa gruntu, wykonywali w sposób ciągły co najmniej od końca XIX wieku jego poprzednicy prawni. W takich twierdzeniach Sąd Okręgowy trafnie dostrzegł sformułowany językiem potocznym zarzut zasiedzenia tego pasa, zwłaszcza że jego posiadanie przez uczestnika i jego przodków miało potwierdzenie w dowodach.

Należy na koniec zaakcentować, że stanowisko zajęte w niniejszej sprawie, wskazujące na obowiązek sądu uwzględniania z urzędu w postępowaniu o rozgraniczenie nieruchomości zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu, nie koliduje z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2015 r., III CZP 112/14 (OSNC 2015, nr 11, poz. 127), zgodnie z którą stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości może nastąpić tylko na rzecz osoby

wskazanej przez wnioskodawcę lub innego uczestnika postępowania. Wspomniana uchwała dotyczy postępowania o zasiedzenie unormowanego w art. 609 i 610 k.p.c., służącego – co Sąd Najwyższy wyraźnie podkreślił – przede wszystkim realizacji indywidualnych interesów poszczególnych osób przez orzeczeniu o nabyciu własności, natomiast postępowanie o rozgraniczenie obejmuje, o czym wspomniano, także istotny interes publiczny, samo zaś stwierdzenie zasiedzenia jest tylko przesłanką orzeczenia co do istoty sprawy, stanowiącą element stanu faktycznego i prawnego ustalanego przez sąd.

W konsekwencji także pozostałe zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej należy uznać za chybione, co uzasadnia orzeczenie, jak w sentencji (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).