

Sygn. akt IV CSK 69/09

POSTANOWIENIE

Dnia 17 lipca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Gerard Bieniek

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z wniosku B. M., J. M., R. M. i A. M.
przy uczestnictwie Gminy O. i in. ,
o rozgraniczenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 17 lipca 2009 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni B. M.
od postanowienia Sądu Okręgowego w O.
z dnia 28 października 2008 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w O. do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 28 października 2008 r. Sąd Okręgowy w O. oddalił apelację wnioskodawczyni B. M. od postanowienia Sądu Rejonowego w O. z dnia 3 lipca 2008 r., którym orzeczono o rozgraniczeniu dwóch działek według ostatniego spokojnego stanu posiadania, na podstawie jednego z wariantów opinii biegłego geodety.

Wnioskodawcami w tej sprawie byli, poza wymienioną B. M. i in. , - obecni współwłaściciele nieruchomości położonej przy ul. E. w O., oznaczonej numerem ewidencyjnym 192. Wnosili o rozgraniczenie jej z działką o numerze ewidencyjnym 193, położoną przy ul. E. w O., której właścicielem jest Gmina O., a wieczystymi użytkownikami – D. N., A. S., M. S. i W. S. Wnioskodawcy domagali się rozgraniczenia według alternatywnego wariantu opinii biegłego, odzwierciedlającego, ich zdaniem, stan prawny.

Zaskarżone skargą kasacyjną postanowienie zostało oparte na następujących podstawach.

W wyniku dokonanego w 1974 r. podziału geodezyjnego należącej do Skarbu Państwa działki nr 10 przy ul. E. w O. powstały między innymi dwie sąsiadujące ze sobą działki: przy ul. E. 119 o pow. 344 m², nr 10/121 oraz przy E. 117, o pow. 375 m², nr 10/122; granica między tymi działkami przebiegała tak, jak została oznaczona w wariacie opinii biegłego, postulowanym przez wnioskodawców jako podstawa rozgraniczenia. W tym samym roku założono dla całej nieruchomości, obejmującej między innymi sporne działki, księgę wieczystą nr 18940, i wpisano do niej jako użytkownika wieczystego Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów wielorodzinnych „W.” w O. Stowarzyszenie to ustanowiło spółdzielcze prawa do działek i budynku, odpowiednio na rzecz poprzedników prawnych wnioskodawców i uczestników. Przy budowie domu bliźniaczego na tych działkach została przekroczona pomiędzy nimi granica, tak że budynek na działce 10/122 znalazł się częściowo na działce sąsiedniej. W 1976 r. uczestnicy wybudowali po obu stronach budynku ogrodzenie.

Umową z dnia 28 listopada 1989 r. zrzeszenie „W.” przeniósł na małżonków M. prawo wieczystego użytkowania działki nr 10/121 (obecnie 192) o

pow. 344 m², wraz z własnością budynku, i w 1992 r. zostali jako użytkownicy wieczystości wpisani do założonej dla tej nieruchomości księgi wieczystej nr 32237.

Przy wpisach do ksiąg wieczystych ujawnione zostały pierwotne granice działek.

W 1993 r. w ewidencji gruntów zmieniono numerację działek: 10/121 na 192 i 10/122 na 193.

Sąd Rejonowy wskazał, że podział geodezyjny działki Skarbu Państwa nr 10, w wyniku którego powstały m.in. sporne działki, został w 1974 r. dokonany bez oparcia na decyzji administracyjnej lub orzeczeniu sądu oraz że „ustalenie granic pomiędzy działkami na skutek ich podziału geodezyjnego miało jedynie charakter umowny”. Stwierdził w związku z tym, że niemożliwe było ustalenie pierwotnych granic nieruchomości według stanu prawnego, nie mógł też być uwzględniony wniosek uczestników o zasiedzenie spornego pasa gruntu. Z tych względów dokonał rozgraniczenia działek według ostatniego spokojnego stanu posiadania.

Sąd Okręgowy zaakceptował argumentację Sądu pierwszej instancji, że nie było możliwe ustalenie pierwotnych granic nieruchomości w związku z tym, iż prawo użytkowania wieczystego zostało przyznane na podstawie umów zawartych ze zrzeczeniem „W”. Podstawę dokonania wpisów tych praw do nowoutworzonych ksiąg wieczystych stanowiły opisy i mapy sporządzone w 1988 r. przez właściwe przedsiębiorstwo geodezyjno-kartograficzne. „Zatem nie można uznać aby podział został dokonany w granicach decyzji administracyjnej, czy też orzeczenia sądu. Tym sposobem zasadnym stała się konieczność ustalenia granicy według stanu ostatniego spokojnego posiadania”.

Sąd Okręgowy przyznał, że podstawę stwierdzenia stanu prawnego mogą stanowić środki dowodowe w postaci dokumentów urzędowych i prywatnych oraz takie dowody jak zeznania świadków i stron, opinie biegłych a także mapy i inne dokumenty. Jednak ocenił, że w oparciu o „środki podniesione przez wnioskodawczynię” nie można było ustalić stanu prawnego nieruchomości, a środki te „mogły ustalić jedynie właściciela gruntu, czy użytkownika wieczystego, a nie (...) do jakiej granicy tytuł ten sięga”.

Uzasadniało to, w ocenie Sądu, ustalenie granic - zgodnie z art. 153 k.c. – według ostatniego spokojnego stanu posiadania.

Wnioskodawczyni B. M. oparła skargę kasacyjną na podstawie naruszenia prawa materialnego – art. 153 k.c. w zw. z § 3 i 4 rozporządzenia Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz.U. Nr 45, poz. 453) przez niewłaściwą wykładnię pojęcia „stan prawny” i uznanie, że brak orzeczenia sądu lub decyzji administracyjnej nie pozwala na ustalenie pierwotnych granic nieruchomości według stanu prawnego, podczas gdy podstawę takiego ustalenia mogą stanowić także inne dowody, takie jak odpisy z ksiąg wieczystych, umowy (wypisy aktów notarialnych), dokumenty geodezyjne, wykazy i inne decyzje administracyjne, a więc dowody, którymi Sąd w sprawie dysponował, lecz błędnie uznał je za bezwartościowe z punktu widzenia ustalenia stanu prawnego w rozumieniu art. 153 k.c.

W konkluzji skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz orzeczenie co do istoty, zgodnie z żądaniem apelacji, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Najwyższy rozważył, co następuje:

Sąd Okręgowy prawidłowo stwierdził, że istotą sporu o rozgraniczenie jest ustalenie zasięgu prawa własności w stosunku do gruntów sąsiednich oraz że na podstawie art. 153 k.c. nie jest dopuszczalne inne ustalenie granic niż wynikające ze stanu prawnego, a to wyklucza zastosowanie dalszych kryteriów rozgraniczenia, zanim nie zostanie wyeliminowana możliwość ustalenia stanu prawnego. Należy dodać, że do stwierdzenia niemożności ustalenia stanu prawnego nieruchomości nie wystarcza istnienie wątpliwości co do stanu prawnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 1974 r., III CRN 81/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 65).

Art. 153 k.c. wymaga należytego wyjaśnienia tytułów własności i zasadnicze znaczenie dla prawidłowego orzekania na jego podstawie ma określenie i wyczerpanie wszystkich środków dowodowych zmierzających do ustalenia stanu prawnego nieruchomości i ich granic. Dlatego braki postępowania dowodowego i ustaleń w tym zakresie uzasadniają zarzut naruszenia tego przepisu.

Zakres badania pozostaje w ścisłym związku z właściwym rozumieniem pojęcia „stanu prawnego”, o którym mowa w art. 153 k.c.

Do dokumentów zaświadczających o zasięgu prawa własności poszczególnych właścicieli gruntów zalicza się nie tylko mapy, wykazy i dokumenty geodezyjne, ale także dokumenty zawarte w księgach wieczystych, opinie biegłych oraz zeznania świadków i stron; istotne znaczenie mogą mieć dokumenty związane z nabyciem własności, w tym decyzje i umowy (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1998 r., III CKN 475/97, z dnia 8 lutego 2000 r., I CRN 126/94, z dnia 28 marca 2000 r., II CKN 912/98, z dnia 20 września 2000 r., I CKN 296/00 i z dnia 14 listopada 2006 r., II CSK 206/06).

Chociaż z motywów zaskarżonego postanowienia można wnosić, że Sądowi Okręgowemu znany był wymagany zakres badania dowodów pod kątem ustalenia stanu prawnego nieruchomości, to Sąd badania takiego nie dokonał, a istotne dla rozstrzygnięcia stwierdzenia i oceny pozostawił bez uzasadnienia.

Dlatego nie jest jasne, na jakiej podstawie tak pierwszorzędne – bo prowadzące do wniosku o konieczności rozgraniczenia według drugiego kryterium - znaczenie Sąd przypisał temu, że pierwszy podział nie był dokonany „w granicach decyzji administracyjnej lub orzeczenia sądu” .

Nie wiadomo też, dlaczego Sąd zdeprecjonował – z punktu widzenia ustalania stanu prawnego - znaczenie umów z 1989 r., przenoszących prawo własności i prawo wieczystego użytkowania, i to pomimo, że na ich podstawie założono księgi wieczyste dla nieruchomości, a podstawą wpisu do ksiąg były opisy i mapy sporządzone w 1988 r. przez właściwe przedsiębiorstwo.

Sąd miał do dyspozycji liczne dokumenty, w tym związane z pierwszym podziałem geodezyjnym (biegły uwidoczniał w opinii jego granice), znajdujące się w księdze wieczystej prowadzonej dla całej nieruchomości i zawierającej mapy oraz opisy poszczególnych działek, a nadto księgi wieczyste obu spornych działek, zawierające umowy przeniesienia wieczystego użytkowania opisanych w nich działek i ich mapy, przy czym z ustaleń Sądu wynika, że przy wpisach tych „ujawnione zostały pierwotne granice przedmiotowych działek”. Poza innymi

dowodami, na wymienione dokumenty powoływała się skarżąca, twierdząc, że wynika z nich stan prawny, który winien stanowić podstawę rozgraniczenia.

Sąd Okręgowy poprzestał na stwierdzeniu, że „w oparciu o te środki podniesione przez wnioskodawczynię nie można było ustalić stanu prawnego nieruchomości”, i stwierdzenie to pozostawił bez jakiegokolwiek uzasadnienia. Sąd nie dokonał oceny tych dokumentów, nie rozważył ich znaczenia i nie wyjaśnił, z jakich przyczyn uznał je za bezwartościowe dla ustalenia stanu prawnego. Nie odniósł się też do danych, zawartych w opinii biegłego. Wskutek tego Sąd wyciągnął nieuprawnione wnioski co do stanu prawnego spornych działek, a ściśle – co do niemożności ustalenia tego stanu. W konsekwencji, nieuprawnione było także, w dotychczasowym stanie sprawy, stwierdzenie, że rozgraniczenia należało dokonać na podstawie stanu posiadania.

Z takim stanie rzeczy kasacyjny zarzut naruszenia art. 153 k.c. trzeba było uznać za uzasadniony i zaskarżone postanowienie uchylić, o czym Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.