

Sygn. akt II CSK 206/06

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 14 listopada 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Helena Ciepła (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Barbara Myszka

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z wniosku Marii Ch.

przy uczestnictwie Krystyny Cz.i Bartłomieja Cz.

o rozgraniczenie ,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 14 listopada 2006 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w Go. W.

z dnia 10 stycznia 2006 r., (...),

**uchyla zaskarżone orzeczenie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w G. W. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w G. W. postanowieniem z dnia 10 stycznia 2006 r. oddalił apelację uczestników postępowania od postanowienia Sądu Rejonowego w S. o rozgraniczeniu nieruchomości stanowiących działki nr 778/3 i 778/4 według granicy wytyczonej w projekcie sporządzonym przez biegłego geodetę M. Noculaka, dzieląc ustalenia i ocenę jurydyczną tego Sądu.

Według ustaleń stanowiących podstawę wydania orzeczenia Sądu Okręgowego, wnioskodawczyni Maria Ch. 31 lipca 1991 r. nabyła od Gminy G. nieruchomość zabudowaną o pow. 0,04 ha składającą się z działek 778/3 i 778/6. Natomiast Edward i Krystyna małżonkowie Cz. w dniu 23 października 1991 r. nabyli od tejże Gminy nieruchomość zabudowaną o pow. 400 m<sup>2</sup>, składającą się z działek 778/4 i 778/7. Na granicy tych działek stoi parterowy budynek mieszkalny z poddaszem, podpiwniczony, w którym strony zamieszkiwały jeszcze przed nabyciem własności. Ściana oddzielająca mieszkania stron na parterze przebiega w ten sposób, że 2/3 budynku od strony podwórza zajmują uczestnicy Cz., a około 2/3 budynku od ulicy wnioskodawczyni. Tak też przebiega ściana piwnic, które są usytuowane pod mieszkaniem uczestników i wnioskodawczyni zajmuje piwnicę o pow. 1 x 1,5 m pod kuchnią uczestników.

Do 1999 r. wnioskodawczyni zajmowała piwnicę znajdującą się pod częścią mieszkalną uczestników jednakże Sąd Rejonowy w S. wyrokiem z 16 marca 1999 r. nakazał jej wydanie piwnicy uczestnikom.

W 1999 r. wnioskodawczyni wystąpiła z pozwem p-ko E. Cz. o wydanie pomieszczenia na parterze, jednakże postępowanie zostało zawieszono do czasu zakończenia niniejszego postępowania. Na poddaszu budynku są dwa pokoje nad częścią mieszkalną uczestników. Pozostała część poddasza nie jest zagospodarowana i nie ma tam ściany działowej. Syn wnioskodawczyni w 2005 r. wykonał na poddaszu ściankę działową, jednakże organ nadzoru budowlanego nakazał rozbiórkę.

Podstawą wpisania działek 778/3 i 778/4 do ewidencji gruntów i ksiąg wieczystych był pomiar dokonany w 1990 r. i mimo, że powierzchnie działek nie są równe każdej przypisano po 0,02 ha. Na szkicu pomiarowym inaczej wykreślono granice wewnątrz budynku, a inaczej przyjęto do obliczenia ich powierzchni.

Sąd Rejonowy dokonał rozgraniczenia gruntu poza budynkiem według stanu prawnego, ustalając przebieg granicy na podstawie dokumentów geodezyjnych według punktów granicznych oznaczonych numerami 1017, 1923-1025 i 1028. Natomiast przebieg granicy pod budynkiem mieszkalnym według kryterium spokojnego posiadania, które miało miejsce do 1998 r. przyjmując przebieg granicy wytyczonej przez biegłego geodetę. Granica ta dzieli komin na dwie części, co w ocenie Sądu jest zgodne z dotychczasowym stanem posiadania gdyż z komina korzystają tak wnioskodawczyni, jak i uczestnicy.

Podzielając przyjęte przez Sąd Rejonowy kryteria rozgraniczenia, Sąd Okręgowy uznał, że nie jest możliwe dokonanie rozgraniczenia budynku mieszkalnego według stanu prawnego, a więc wg granicy oznaczonej przez biegłego linią żółtą tak by komin w całości znajdował się po stronie uczestników, ani według stanu prawnego na podstawie dokumentów nabycia, bowiem powierzchnię ustalono z dokładnością do 100 m i powierzchnia nabytych działek nie była wcale równa. Słusznie więc Sąd Rejonowy przyjął co do budynku kryterium spokojnego posiadania.

Uczestnicy w skardze kasacyjnej zarzucili naruszenie art.153 przez przyjęcie jako kryterium rozgraniczenia ostatniego spokojnego posiadania, art.140 i 143 k.c. przez uznanie, że granica ustalona nie narusza ich prawa własności. W konkluzji wnieśli o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzutowi naruszenia art.153 k.c. nie można odmówić słuszności. Przepis ten przewiduje trzy kryteria rozgraniczenia oraz następującą kolejność ich stosowania:

- aktualny stan prawny,

- ostatni spokojny stan posiadania,
- uwzględnienie wszelkich okoliczności.

Waga kolejnych kryteriów i ich wzajemne wyłączenie się czyni niedopuszczalnym dokonanie rozgraniczenia przy zastosowaniu drugiego czy trzeciego kryterium dopóki można ustalić granice na podstawie aktualnego stanu prawnego (por. orzeczn. Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1980 r., III CRN 103/80 niepubl.).

Kolejność tę, jak słusznie zarzucają skarżący, naruszył Sąd Okręgowy aprobując dokonane przez Sąd Rejonowy rozgraniczenie gruntu pod budynkiem mieszkalnym według ostatniego spokojnego stanu posiadania istniejącego do 1998 r. Jak wynika z przytoczonego fragmentu uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia „Wobec braku możliwości ustalenia przebiegu granicy wewnątrz budynku według stanu prawnego, sąd winien był rozważyć drugie kryterium rozgraniczenia”, Sąd Okręgowy w ślad za Sądem Rejonowym przypisał decydujące znaczenie niemożliwości ustalenia granicy na odcinku wewnątrz budynku mieszkalnego według stanu prawnego, mimo iż przedmiotem rozgraniczenia nie jest budynek tylko grunt pod nim.

Nie zasługuje na aprobatę pogląd Sądu Okręgowego, że nie można ustalić stanu prawnego w sytuacji, w której Sąd ten dysponował zawartymi umowami sprzedaży, na podstawie których wnioskodawczynie i uczestnicy nabyli swoje nieruchomości, dokumentacją geodezyjną związaną z podziałem w 1990 r. działki nr 778/1 na działki 778/3 i 778/4. Zatem stan prawny gruntu pod budynkiem wynika z dokumentacji geodezyjnej z podziału działki nr 778/1 w 1990 r. określającej granice w jakich wnioskodawczynie nabyła działkę nr 778/3, a uczestnicy działkę nr 778/4 i według tego stanu prawnego należało dokonać rozgraniczenia. Jeżeli z porównania danych zawartych w tych dokumentach ze stanem rzeczywistym istniejącym na gruncie wynika, że jedna z nieruchomości stanowiących przedmiot rozgraniczenia ma większą powierzchnię kosztem drugiej, ustalenie granicy powinno nastąpić na podstawie danych wynikających z tych dokumentów. Takiemu stanowisku dał wyraz Sąd Najwyższy w orzeczn. a dnia 24 października 1972 r., III CRN 248/72 (OSNCP 1973, nr 9, poz. 156). Nie zmienia sytuacji okoliczność, że

na granicy tych działek stoi budynek mieszkalny tak zlokalizowany, że jego część jest na działce nr 778/3 a część na działce 778/4 i spór między stronami powstał na tle korzystania z tego budynku.

Z tych przyczyn uznając skargę kasacyjną za uzasadnioną Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).