

Rozgraniczenie a postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia (rozważania na kanwie wybranych orzeczeń Sądu Najwyższego)

*Grzegorz Wolak**

Streszczenie

W artykule autor omawia problematykę odnoszącą się do tego, czy dopuszczalna jest droga sądowa w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, jeżeli przedmiotem żądania stwierdzenia zasiedzenia jest pas gruntu położony przy granicy między sąsiadującymi nieruchomościami. Ujmując to inaczej, została w nim omówiona kwestia relacji między sprawą o rozgraniczenie a innymi sprawami cywilnymi, w których pojawić się może problem granicy między nieruchomościami, w tym sprawą o zasiedzenie. Bezpośrednim powodem napisania artykułu było pytanie prawne skierowane przez Sąd Okręgowy w Lublinie do Sądu Najwyższego (III CZP 25/17), które brzmiało następująco: „Czy dopuszczalna jest droga sądowa w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, jeżeli przedmiotem żądania stwierdzenia zasiedzenia jest pas gruntu położony przy granicy między sąsiadującymi nieruchomościami, a rzeczywistą przyczyną wniesienia do sądu wniosku o stwierdzenie zasiedzenia części nieruchomości sąsiedniej położonej przy granicy jest spór co do przebiegu granicy między sąsiadującymi nieruchomościami?”.

* Doktor habilitowany, wiceprezes i przewodniczący V Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Stalowej Woli, adiunkt w Katedrze Prawa Prywatnego Wydziału Zamiejscowego Prawa i Nauk o Społeczeństwie Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego w Stalowej Woli.

Słowa kluczowe: rozgraniczenie nieruchomości, postępowanie o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, sprawa o własność lub o wydanie nieruchomości, dopuszczalność drogi sądowej

Wprowadzenie

W artykule omówiona zostanie, na kanwie wybranych orzeczeń Sądu Najwyższego, istotna zwłaszcza z praktycznego punktu widzenia problematyka odnosząca się do tego, czy dopuszczalna jest droga sądowa w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, jeżeli przedmiotem żądania stwierdzenia zasiedzenia jest pas gruntu położony przy granicy między sąsiadującymi nieruchomościami. Chodzi m.in. o sytuację, kiedy rzeczywistą przyczyną wniesienia do sądu wniosku o stwierdzenie zasiedzenia części nieruchomości sąsiedniej położonej przy granicy jest spór co do przebiegu granicy między sąsiadującymi nieruchomościami¹. Ujmując to inaczej, zostanie tu omówiona problematyka relacji między rozgraniczeniem nieruchomości będącym postępowaniem mającym na celu urzędowe ustalenie przebiegu ich granic² a innymi sprawami cywilnymi, w których pojawia się niejako przy okazji (w tle) problem granicy między nieruchomościami, w tym także sprawą o zasiedzenie.

Przepisy ustawy z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne³ wyłączają czasowo dopuszczalność drogi sądowej w sprawach o rozgraniczenie nieruchomości. W pierwszym rzędzie właściwe do osiągnięcia tego celu, tzn. wyznaczenia granicy gruntów, gdy stały się one sporne, jest bowiem postępowanie administracyjne. Rozgraniczenia nieruchomości dokonują wójtowie (burmistrzowie, prezydenci miast), czynności ustalania przebiegu granic wykonuje zaś geodeta (potocznie: władza miernicza⁴) upoważniony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Organy te wydają decyzję o rozgraniczeniu nieruchomości, jeżeli zainteresowani właściciele nieruchomości nie zawarli ugody, a ustalenie przebiegu granicy nastąpiło na podstawie zebranych dowodów lub zgodnego oświadczenia stron. Strona niezadowolona z ustalenia przebiegu granicy może żądać, w terminie 14 dni od dnia doręczenia jej decyzji w tej sprawie, przekazania sprawy sądowi. Decyzja o umorzeniu postępowania administracyjnego i przekazaniu sprawy do rozpatrzenia sądowi wy-

¹ Zob. postanowienie SN z 22.6.2017 r., III CZP 25/17, o odmowie podjęcia uchwały na pytanie prawne SO w Lublinie (www.sn.pl, dostęp: 9.5.2018 r.).

² Zob. np. J. Gudowski, *Droga sądowa w sprawach o rozgraniczenie nieruchomości (na tle prawa geodezyjnego i kartograficznego)*, PS 1995, Nr 2, s. 68 i nast.; S. Rudnicki, *Rozgraniczenie nieruchomości*, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2009, s. 535 i nast.; M. Durzyńska, *Rozgraniczenie i podział nieruchomości*, Warszawa 2009; M. Łoboz, *Postępowanie o rozgraniczenie nieruchomości. Aspekty praktyczne*, PS 2012, Nr 1, s. 18 i nast.; D. Felcenloben, *Granice nieruchomości i sposoby ich ustalania*, Warszawa 2012; R. Mikosz, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3: *Prawo rzeczowe*, E. Gniewek (red.), Warszawa 2013, s. 364-366.

³ Tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r., poz. 2101 ze zm. (dalej: p.g.k.).

⁴ Zob. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1998, s. 89.

znacza przedmiotowy zakres kognicji, w jakim przekazana sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu sądowym. Nie należy do kompetencji sądu kontrola czynności dokonanych w fazie administracyjnego postępowania o rozgraniczenie⁵.

W praktyce nieraz może pojawić się problem, czy w sprawach, w których strona lub uczestnik postępowania chce osiągnąć cel w postaci określenia zasięgu swojego prawa własności nieruchomości w stosunku do nieruchomości sąsiedniej, korzystając z innych środków prawnych niż wnioski o rozgraniczenie nieruchomości, np. poprzez złożenie wniosku o zasiedzenie, sąd powinien rozpoznać żądanie zgodnie z jego treścią i podstawą faktyczną wskazaną przez wnioskodawcę (ewentualnie powoda) i jest tym brzmieniem żądania związany, czy też przy określeniu treści żądania i jego podstawy faktycznej decydujące znaczenie powinien mieć czynnik obiektywny, tj. rzeczywisty cel, do którego to żądanie zmierza, niezależnie do tego, jak w piśmie procesowym (wniosku, pozwie) określono prawnie żądanie. W świetle powyższego możliwym byłoby np. uznanie, że pozew o ochronę własności jest w istocie wnioskiem o rozgraniczenie. Podobnie wniosek o zasiedzenie mógłby być potraktowany przez sąd jako wniosek o rozgraniczenie. Możliwa byłaby też sytuacja odwrotna.

Rozgraniczenie nieruchomości

W myśl art. 29 ust. 1 p.g.k. rozgraniczenie nieruchomości ma na celu ustalenie przebiegu ich granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów. W braku sporu ustalenie przebiegu granic następuje w drodze decyzji administracyjnej (art. 33 ust. 1 p.g.k.), natomiast w razie sporu – bądź przez zawarcie ugody przed geodetą (art. 31 ust. 4 p.g.k.), bądź w wypadku niezawarcia takiej ugody, po przekazaniu sprawy sądowi – w drodze orzeczenia sądu lub ugody sądowej, w postępowaniu nieprocesowym (art. 34 ust. 2 i 3 p.g.k.).

Przepis art. 36 p.g.k. pozwala, by ustalenie przebiegu granic nastąpiło w postępowaniu sądowym, bez poprzedzającej go fazy postępowania administracyjnego, w trybie procesu lub postępowania nieprocesowego. Sąd, przed którym toczy się sprawa o własność lub o wydanie nieruchomości albo jej części, jest właściwy również do przeprowadzenia rozgraniczenia, jeżeli ustalenie przebiegu granic jest potrzebne do rozstrzygnięcia rozpatrywanej sprawy. Dzieje się tak wówczas, gdy ze względu na przedmiot sprawy rozpatrywanej przez sąd niezbędną przesłanką do wydania orzeczenia w sprawie jest wcze-

⁵ Tak SN w postanowieniu z 4.8.1999 r., II CKN 548/98, OSNC 2000, Nr 2, poz. 40.

śniejsze dokonanie rozgraniczenia nieruchomości, wówczas sąd w orzeczeniu kończącym postępowanie oprócz przedmiotu głównego rozstrzyga również o rozgraniczeniu⁶.

Przepis ten ma charakter normy ustanawiającej wyjątek od ogólnej zasady odnoszącej się do trybu rozstrzygania sporów o granicę, dlatego nie powinien być interpretowany rozszerzająco (*exceptiones non sunt extendende*). Nie klóci się to jednak ze słusznym stanowiskiem doktryny i judykatury, że pojęcie sprawy o własność powinno obejmować nie tylko powództwa windykacyjne (art. 222 § 1 KC), lecz także np. powództwa negatoryjne o zaniechanie naruszeń własności nieruchomości⁷. Do tych spraw zaliczyć należy, moim zdaniem, również sprawę o zniesienie współwłasności (dział spadku) czy o zasiedzenie. W uchwale Sądu Najwyższego z 30.12.1967 r.⁸ słusznie przyjęto, że w sprawie z powództwa właściciela nieruchomości o zaniechanie naruszeń tej nieruchomości, a w szczególności o zakazanie przechodu, przejazdu i przegonu bydła, sąd, przed którym toczy się postępowanie w tej sprawie, może przeprowadzić rozgraniczenie sąsiadujących nieruchomości, jeżeli ustalenie granic jest potrzebne do rozstrzygnięcia rozpoznanej sprawy. W uzasadnieniu postanowienia z 1.6.1964 r.⁹ Sąd Najwyższy podkreślił, że w sprawie o rozgraniczenie chodzi w istocie rzeczy nie o same granice, lecz o to, do jakich granic sięga prawo właściciela, a także o wydanie gruntu do tych granic, wyznacza bowiem granicę, do której rozciąga się prawo własności właściciela każdej z nich.

Ustalenie stanu prawnego granicy nieruchomości i jej utrwalenie w terenie nie eliminuje na przyszłość sporów między właścicielami sąsiednich gruntów co do przebiegu granicy, który według stanu prawnego, ze względu na różne późniejsze zdarzenia i czynności prawne, może ulegać zmianie (np. zbycie części na odrębną własność, nabycie lub utrata części nieruchomości w wyniku zasiedzenia, wywłaszczenie części nieruchomości, utrata części własności nieruchomości z mocy prawa pod drogę publiczną). W taki sposób dojdzie do zdezaktualizowania się ewidencyjnego opisu granicy nieruchomości według stanu prawnego. Przebieg granicy nieruchomości według dokumentów ewidencyjnych nie będzie już odzwierciedlał granicy nieruchomości według stanu prawnego. W postępowaniu administracyjnym nie rozstrzyga się tymczasem

⁶ Zob. J. Lang (red.), E. Stefańska (red.), S. Krupa, M. Krzywiński, G. Lang, J. Maćkowiak, *Prawo geodezyjne i kartograficzne. Komentarz*, teza 1 do art. 36, LEX el./2013.

⁷ Zob. J. Lang (red.), E. Stefańska (red.), S. Krupa, M. Krzywiński, G. Lang, J. Maćkowiak, *op. cit.*, teza 3 do art. 36, LEX el./2013.

⁸ III CZP 95/67, OSNC 1968, Nr 6, poz. 98. Zdaniem Sądu Najwyższego, zarówno w sprawach o zaniechanie naruszeń własności nieruchomości, jak i w sprawach o wydanie nieruchomości podstawą żądania powoda jest przysługujące mu prawo własności. Jeżeli prawo to zostanie zakwestionowane przez pozwanego, który sam uważa się za właściciela, to w obu takich sprawach ustalenie prawa własności powoda będzie niezbędną przesłanką rozstrzygnięcia sprawy. W istocie rzeczy bowiem wynikł między stronami, w związku ze stanowiskiem pozwanego, spór o własność.

⁹ III CR 27/64, OSNCP 1965, Nr 3, poz. 45.

sporów własnościowych. W tym często tkwi zrozumiata przyczyna braku akceptacji właścicieli nieruchomości sąsiednich na przyjęcie ustalenia przebiegu granicy według sporządzonych w przeszłości dokumentów ewidencyjnych¹⁰. Chodzi o sytuacje, gdy jedno ze stron uważają za wiążący przebieg granicy wynikający z dokumentów ewidencyjnych, a inne strony uważają za wiążący przebieg granicy wynikający z faktycznego korzystania z gruntu¹¹.

W uzasadnieniu postanowienia z 8.2.2000 r.¹² Sąd Najwyższy stwierdził, że gdy rozgraniczenie ma nastąpić według stanu prawnego, to w takiej sytuacji sąd nie może kierować się jedynie danymi wynikającymi z ewidencji gruntów, ponieważ stan wynikający z ewidencji gruntów nie zawsze pokrywa się ze stanem prawnym w rozumieniu art. 153 KC. Stwierdzając więc „stan prawny”, sąd nie jest związany w tym zakresie deklaracyjną treścią aktu własności ziemi. Również w postanowieniu z 14.3.1997 r.¹³ Sąd Najwyższy wskazał, że przy ustaleniu granic bierze się pod uwagę nie tylko znaki, ślady graniczne, punkty dowiązania i plany, ale także dokumenty, które mogą służyć udowodnieniu nowo powstałego stanu prawnego. W sądowym postępowaniu rozgraniczeniowym nie jest więc wyłączona możliwość ustalenia takiego stanu prawnego, który uzasadnia przebieg linii granicznych w miejscach, przez które granice przedtem nie przebiegały. Podstawą rozgraniczenia sądowego jest aktualny stan prawny, mianowicie z chwili orzekania, choćby w jego wyniku nastąpiło ustalenie dotychczas nieistniejących granic.

Stan prawny jako kryterium wyznaczenia granicy

Przepis art. 153 KC przewiduje trzy kryteria rozgraniczenia przez sąd, jeżeli granice gruntów stały się sporne. Istotne jest to, że w przepisie tym wskazana jest kolejność kryteriów, jakimi powinien się kierować sąd dokonujący rozgraniczenia. Są one następujące: 1) stan prawny, 2) ostatni spokojny stan posiadania (chodzi tu o posiadanie utrwalone z okresu, gdy między stronami nie było sporów), 3) ustalenie granic z uwzględnieniem wszelkich okoliczności, a więc sąd wyznacza granicę, kierując się celowością i uwzględniając interesy obu stron. Waga wskazanych kryteriów i ich wzajemne wyłączenie czyni niedopuszczalnym dokonanie rozgraniczenia przy zastosowaniu drugiego czy trzeciego kryterium, dopóki można ustalić granice na podstawie aktualnego stanu praw-

¹⁰ Zob. M. Wolanin, *Rozgraniczanie nieruchomości*, cz. II, „Nieruchomości” 2014, Nr 1, s. 6-7.

¹¹ Tamże.

¹² I CRN 126/94, LEX nr 465019. Jego tezy brzmią następująco: „Akt własności ziemi stanowiący decyzję administracyjną ma charakter deklaratoryjny. Sąd, dokonując rozgraniczenia bezpośrednio sąsiadujących działek, nabytych przez uczestników postępowania rozgraniczeniowego na podstawie art. 1 ustawy z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, może samodzielnie stwierdzić granice posiadania samoistnego na dzień jej wejścia w życie”.

¹³ I CKN 63/96, LEX nr 1228409.

nego¹⁴. Potwierdził to Sąd Najwyższy np. w postanowieniu z 3.9.1981 r.¹⁵, którego teza brzmi następująco: „Stosując kryteria rozgraniczenia przewidziane w art. 153 KC, sąd nie może stanu prawnego korygować poprzez ustalenie granicy według ostatniego stanu posiadania, a tego ostatniego poprzez uwzględnienie «wszelkich okoliczności»”.

Przez stan prawny gruntów stanowiący jedno, a przy tym pierwszorzędne z kryteriów rozgraniczenia gruntów, rozumie się ustalenie granicy tak, jak ona powinna przebiegać według tytułu, który stwierdza jej ustanowienie¹⁶; chodzi tu także o zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy np. w postanowieniu z 26.4.1967 r.¹⁷. Z tych przyczyn zarzut zasiedzenia w sprawie o rozgraniczenie prowadzonej przez sąd – jeżeli jest zasadny – decyduje o ustaleniu przebiegu granicy. Pogląd ten Sąd Najwyższy podtrzymywał również w innych judykatach.

W wyroku z 20.8.1973 r.¹⁸ wyrażone zostało zapatrywanie, że w myśl art. 15 dekretu z 13.9.1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości¹⁹, w wypadkach w nim wymienionych przeprowadza się rozgraniczenie według materialno-prawnych kryteriów uregulowanych w art. 153 KC, a więc w pierwszym rzędzie według aktualnego stanu prawnego przedmiotu rozgraniczenia, tj. własności, która może być też wynikiem zasiedzenia, a gdy własności nie można stwierdzić – według ostatniego spokojnego stanu posiadania, tj. posiadania ustabilizowanego, prowadzącego do zasiedzenia.

W uzasadnieniu postanowienia z 2.6.2011 r.²⁰ Sąd Najwyższy uznał, że zgodnie z art. 153 KC pierwszym kryterium, według którego sąd dokonuje rozgraniczenia nieruchomości, jest kryterium stanu prawnego. Pojęcie to obejmuje również ustalenie spornej granicy między nieruchomościami z uwzględnieniem skutków prawnych wynikających z zasiedzenia części nieruchomości podlegającej rozgraniczeniu, jeżeli była w samoistnym posiadaniu przez okres przewidziany w art. 172 § 1 KC przez właściciela nieruchomości do niej przylegającej. W postanowieniu Sądu Najwyższego z 5.12.2003 r.²¹ stwierdzono, że jeśli w wyniku nabycia przez zasiedzenie własności przygranicznego pasa gruntu doszło do zmiany stanu prawnego nieruchomości, to miarodajne przy rozgraniczeniu są nie granice wynikające z map i dokumentów, które nie odzwierciedlają nowego stanu prawnego, lecz granice nieruchomości powstałe w wyniku zasiedzenia.

¹⁴ Tak np. J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 90.

¹⁵ III CRN 171/81, OSNCP 1982, Nr 4, poz. 51.

¹⁶ Zob. J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 89.

¹⁷ III CR 424/66, OSNCP 1967, Nr 11, poz. 206.

¹⁸ III CRN 186/73, LEX nr 7293.

¹⁹ Dz. U. z 1946 r. Nr 53, poz. 298 (dalej: dekret o rozgraniczeniu).

²⁰ I CSK 521/10, LEX nr 1084685.

²¹ IV CK 255/02, LEX nr 602078.

W postanowieniu z 20.9.2000 r.²² Sąd Najwyższy wskazał, że podstawowym kryterium, według którego – stosownie do przepisu art. 153 KC – rozgraniczenie winno nastąpić, jest stan prawny przedmiotu rozgraniczenia, a więc stan granic wynikający z dokumentów takich jak mapy, wyrisy z map, operaty geodezyjne, wyniki pomiarów geodezyjnych będących podstawą ewidencji własności gruntów i wpisów w księgach wieczystych. Jeżeli tego rodzaju stan prawny daje się ustalić, to granica winna być ustalona zgodnie z przebiegiem linii granicznych w dokumentach, które sąd uzna za miarodajne, wyjątkowo natomiast granica może być przesunięta w inne miejsce, jeżeli okaże się, że pasy gruntu wzdłuż tej linii stały się przedmiotem zasiedzenia przez kogoś z uczestników postępowania rozgraniczeniowego. Tylko też w razie uprzedniego ustalenia przebiegu linii granicznej według dokumentów może wchodzić w rachubę kwestia rozgraniczenia z uwzględnieniem nadto zasiedzenia przygranicznych pasów ziemi jako rozgraniczenia według kryterium stanu prawnego granic. Jeżeli bowiem nie można ustalić granicy na podstawie dokumentów zaświadczających o zasięgu prawa własności poszczególnych właścicieli gruntów, to kryterium w postaci tak rozumianego stanu prawnego nie daje się zastosować i wówczas powstaje konieczność skorzystania z drugiego kryterium przewidzianego w art. 153 KC, a mianowicie z kryterium, jakim jest stan ostatniego spokojnego posiadania. Wtedy długotrwałość okresu posiadania w aspekcie spełnienia przesłanki do zasiedzenia nie jest konieczna, wystarcza ustalenie posiadania ustabilizowanego, wykazującego cechy długotrwałości, brak upływu terminu zasiedzenia nie jest przeszkodą do przyjęcia granicy za istniejącą do miejsca, do którego wyżej wymieniony stan spokojnego posiadania sięgał.

W postanowieniu z 30.8.2006 r.²³ Sąd Najwyższy uznał, że dopuszczalne jest stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności przygranicznego pasa gruntu stanowiącego część nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością będącą własnością zasiadającego, w sytuacji gdy dokonane zostało rozgraniczenie obu nieruchomości ostateczną decyzją administracyjną nieuwzględniającą zasiedzenia, którego termin upłynął przed rozgraniczeniem. Wskazał, że przez stan prawny, o którym mowa w art. 153 KC, należy rozumieć także zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu. Z tych przyczyn zarzut zasiedzenia w sprawie o rozgraniczenie prowadzonej przez sąd – jeżeli jest zasadny – decyduje o ustaleniu przebiegu granicy. Postępowanie w sprawie o rozgraniczenie jest jednakże postępowaniem swoistym, gdyż jego wszczęcie może nastąpić wyłącznie w drodze postępowania administracyjnego (art. 29 ust. 3 p.g.k.). Z rozporządzenia Ministrów

²² I CKN 296/00, LEX nr 51331.

²³ II CSK 53/06, OSNC 2007, Nr 5, poz. 74.

Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 14.4.1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości²⁴ wynika, że dowodami stanowiącymi podstawę ustalenia przebiegu granicy decyzją (art. 33 ust. 1 p.g.k.) mogą być jedynie dokumenty wymienione w § 3-7 tego rozporządzenia, a zatem dokumenty, których treść nie pozwala na ustalenie stwierdzenia zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu. Jedynie wówczas, gdy strona jest niezadowolona z przebiegu granicy ustalonej decyzją o rozgraniczeniu i gdy nie dojdzie do zawarcia ugody lub nie ma podstaw do wydania decyzji o rozgraniczeniu, sprawa podlega przekazaniu do rozpoznania przez sąd (art. 33 ust. 3 p.g.k. i art. 34 ust. 2 p.g.k.). Dopiero w tym postępowaniu możliwe jest dokonanie rozgraniczenia stosownie do kryteriów przewidzianych w art. 153 KC, na podstawie wszelkich dowodów, które są dopuszczalne w postępowaniu sądowym. W razie zatem wydania decyzji o rozgraniczeniu strona domagająca się rozgraniczenia według stanu prawnego uwzględniającego zasiedzenie przygranicznego pasa gruntu mogłaby cel ten osiągnąć, wnosząc o przekazanie sprawy sądowi.

Zdaniem Sądu Najwyższego, nie można jednak uznać, że nieskorzystanie z tego uprawnienia i dopuszczenie do tego, iż decyzja o rozgraniczeniu stała się ostateczna, zamyka stronie drogę do żądania przed sądem stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie własności przygranicznego pasa gruntu z datą wcześniejszą niż dzień wydania decyzji. Postępowanie sądowe uregulowane w art. 609-610 KPC jest postępowaniem właściwym w sprawach o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności każdej rzeczy, bez względu na jej rodzaj i charakter oraz termin, w którym doszło do zasiedzenia. Wyłączenie możliwości skorzystania z tej drogi zachodzi tylko wówczas, gdy sprawa o zasiedzenie tej samej rzeczy przez tę samą osobę na podstawie tych samych okoliczności faktycznych jest w toku lub została już prawomocnie osądzona (*res iudicata* – art. 199 § 1 pkt 2 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC). Poza tym wyłączenie możliwości uwzględnienia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia mogłoby wynikać z unormowania szczególnego (np. art. 618 § 3 KPC), jednakże nie ma przepisu, według którego niedopuszczalne jest stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności przygranicznego pasa gruntu, gdy – bez względu na termin zasiedzenia – rozgraniczenie nieruchomości dokonane zostało ostateczną decyzją administracyjną. Rozgraniczenie nieruchomości ostateczną decyzją administracyjną nie wpływa na ocenę, czy władanie przez właściciela jednej z rozgraniczanych nieruchomości przygranicznym pasem gruntu stanowiącym własność właściciela drugiej z rozgra-

²⁴ Dz. U. Nr 45, poz. 453.

niczanych nieruchomości było posiadaniem samoistnym, pozwalającym na nabycie tego pasa gruntu w drodze zasiedzenia jeszcze przed rozgraniczeniem (art. 172 KC).

Kryteria odróżnienia sprawy o rozgraniczenie od innych spraw

Kryteria pozwalające na odróżnienie spraw o rozgraniczenie od np. sprawy o własność, w tym sprawy o zasiedzenie lub o wydanie nieruchomości, zostały wskazane w orzecznictwie Sądu Najwyższego, odnoszącym się do wykładni art. 15 dekretu z 13.9.1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości²⁵. Stanowił on, że: „Sąd, przed którym toczy się sprawa o własność lub o wydanie nieruchomości albo jej części, właściwym jest także do przeprowadzenia rozgraniczenia, jeżeli ustalenie granic jest potrzebne do rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy. W tym przypadku sąd zamieści w sentencji wyroku także rozstrzygnięcie o rozgraniczeniu”. Od razu należy jednak zaznaczyć, że orzecznictwo to nic nie straciło na swej aktualności, gdyż dopiero co przytoczony art. 36 p.g.k. w swej treści nie różni się od art. 15 dekretu o rozgraniczeniu. Poniżej zostaną omówione wybrane judykaty Sądu Najwyższego odnoszące się do tej kwestii.

1. W postanowieniu z 31.8.1963 r.²⁶ Sąd Najwyższy uznał, że stosownie do art. 15 dekretu z 13.9.1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości rozgraniczenia w trybie spornym można domagać się tylko wtedy, gdy do istoty sporu należy problem własności nieruchomości, a ustalenie granicy ma w tym sporze charakter wtórny. Aby zaś rozstrzygnąć, jaki charakter ma określona sprawa, należy badać, jaka jest przyczyna konfliktu, który ją spowodował. Jeżeli do wszczęcia sprawy dochodzi dlatego, że wątpliwa lub sporna stała się granica, jest to sprawa o rozgraniczenie nieruchomości, choćby nawet wszczynający sprawę żądał wydania przygranicznego pasa gruntu dlatego, że stan jego posiadania ma węższy zakres, aniżeli to wynika z linii granicznej, jaką uznaje on za właściwą. W takim wypadku żądanie wydania pasa gruntu ma charakter wtórny, jest bowiem następstwem wytworzenia się w terenie wadliwej granicy. Jeżeli natomiast wszczynającemu sprawę chodzi o ustalenie własności albo o wydanie nieruchomości lub jej części dlatego, że jego przeciwnik zagarnął tę nieruchomość lub jej część albo że nie wydał jej po ustaniu stosunku dzierżawy itp., a do rozstrzygnięcia sprawy konieczne jest ustalenie granicy – to takie ustalenie granicy miałyby charakter wtórny.

W powołanej wyżej sprawie powodowie Czesław i Teresa małż. C. pozwali Albina i Genowefę małż. K. i domagali się wyeksmitowania ich z działki gruntu w kształcie klina długości 400 m, szerokości u podstawy 3 m 20 cm, a u wierz-

²⁵ Dz. U. Nr 53, poz. 298 ze zm.

²⁶ III CR 136/63, OSNCP 1964, Nr 10, poz. 203.

chołka – 1 m 70 cm, wyjaśniając w pozwie, że w czasie okupacji grunty stron były związane w jedno gospodarstwo, a po wyzwoleniu nie można było odnaleźć granic, wobec czego odmierzone działki sposobem wiejskim, tzw. kraczakiem, i w tak ustalonych granicach je użytkowano. W 1958 r. matka pozwanych, przekazując pozwanej Genowefie K. część swego majątku, wezwała geometrę Z., który dokonał pomiarów jej działki, a następnie wytyczył i utrwalił granicę z działką powodów, jednakże pozwani sprzeciwili się wydaniu powodom spornego klina gruntu, który im według pomiarów przypada, a pozwany K. zaorał sporny obszar, ustalając taką samą granicę, jaka była przed pomiarem. Sąd powiatowy w R. odrzucił złożony pozew, z czym zgodził się sąd wojewódzki w B. ośrodek w T., oddalając rewizję powodów. Obydwa sądy stały na stanowisku, że istota sprawy polega na rozgraniczeniu, wobec czego powodowie powinni się zwrócić o rozgraniczenie do prezydium właściwej powiatowej rady narodowej.

Sąd Najwyższy uznał, że ocena sądów obydwu instancji, iż sprawa ma charakter rozgraniczeniowy, nie budzi zastrzeżeń. W sprawie tej sporny jest bowiem bardzo wąski przygraniczny pas gruntu, a doszło do niej dlatego, że granica została – jak utrzymują powodowie – wadliwie w terenie wytyczona na skutek nieprawidłowych pomiarów, czyli że granica ta stała się wątpliwa w rozumieniu art. 41 dekretu – Prawo rzeczowe. Pomimo to odrzucenie pozwu nie było w szczególnych okolicznościach niniejszej sprawy uzasadnione. Sąd pierwszej instancji nie wyjaśnił bowiem, jakie jest stanowisko prezydium powiatowej rady narodowej co do czynności dokonanych w terenie przez urzędowego geometrę Z. Kwestia ta została wyjaśniona w piśmie tego prezydium z 13.7.1962 r. (dołączonym do rewizji nadzwyczajnej), w którym Powiatowe Biuro Geodezji i Urzędzeń Terenów Rolnych stwierdza, że wobec dokonania rozgraniczenia przez inżyniera Z. i zatwierdzenia sporządzonego przezeń operatu dodatkowe lub nowe rozgraniczenie nie może mieć miejsca. Powyższe stanowisko prezydium oznacza, że – zdaniem tego organu – stadium postępowania rozgraniczeniowego przed organem administracyjnym zostało zakończone i dlatego dalsze postępowanie przeprowadzić należy, wobec niezawarcia przez strony ugody, na drodze sądowej (art. 7 ust. 3 dekretu o rozgraniczeniu). W tych warunkach rzeczą sądu pierwszej instancji było rozpoznanie sprawy w trybie niespornym, jako sprawy o rozgraniczenie nieruchomości, przy czym nie może on badać zasadności stanowiska prezydium powiatowej rady narodowej, ponieważ kontrola decyzji administracyjnych, jeżeli są one wydane przez właściwy organ i bez naruszenia podstawowych zasad postępowania, nie należy do sądu.

Sąd Najwyższy wskazał, że dla oceny, czy w określonej sprawie chodzi o rozgraniczenie nieruchomości, konieczne było wyjaśnienie, jakie jest kryterium, według którego należy oceniać, czy jej przedmiotem jest rozgraniczenie nie-

ruchomości czy też spór o wydanie części nieruchomości. Za mylny uznał pogląd, zgodnie z którym o tym, w jakim trybie określona sprawa ma być rozpoznana (niespornym²⁷ – jako sprawa o rozgraniczenie, czy też spornym²⁸ – jako sprawa o wydanie nieruchomości), decyduje wola osób wszczynających taką sprawę, czyli że ustawa przewiduje dwie drogi dochodzenia prawa do nieruchomości w pasie granicznym. Taka koncepcja nie odpowiadałaby ani założeniom dekretu z 13.9.1946 r., ani też wyraźnym jego dyspozycjom. Jak zauważył Sąd Najwyższy, jeżeli ustawa przewiduje szczególny tryb dla rozgraniczenia nieruchomości, to czyni tak nie przypadkowo, lecz po to, żeby osiągnąć w ten sposób określony cel. W szczególności przewidując jako wstępne stadium rozgraniczenia postępowanie administracyjne, które ma w zasadzie charakter mediacyjny (art. 7 ust. 1-3 dekretu), ustawodawca dąży do łagodzenia stosunków między stronami i do powierzenia tej funkcji organowi lepiej zorientowanemu w stosunkach rolnych, stanowiąc zaś, że stadium sądowe postępowania rozgraniczeniowego odbywa się w trybie niespornym, pragnie umożliwić sądowi uwzględnienie wszystkich okoliczności sporu (zwłaszcza wytyczenia właściwej granicy niezależnie od stanu posiadania), co nie byłoby możliwe, gdyby sąd był związany żądaniem pozwu. Uznanie, że zainteresowani mogą wszystkie te zamierzenia ustawodawcy przekreślić przez wybranie drogi procesu windykacyjnego, kłóciłoby się z oczywistą wolą ustawodawcy. Taka zresztą wola ustawodawcy została wypowiedziana w dekrecie o rozgraniczeniu nieruchomości. Dekret ten przewiduje, że do rozgraniczenia nieruchomości właściwe są przede wszystkim władze miernicze (art. 3) oraz sąd powiatowy, który dokonuje rozgraniczenia w trybie niespornym (art. 14), następnie zaś, jako wyjątek od tej zasady, stanowi w art. 15, że rozgraniczenia nieruchomości może dokonać także sąd w trybie spornym, jeżeli toczy się przed nim sprawa o własność lub o wydanie nieruchomości albo jej części, a „ustalenie granic jest potrzebne do rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy”. Z przepisu tego wynika, że można domagać się rozgraniczenia w trybie spornym, ale tylko wtedy, gdy do istoty sporu należy problem własności, ustalenie zaś granicy ma w tym sporze charakter wtórny.

Dlatego Sąd Najwyższy za nieściśły uznał pogląd, że o charakterze sprawy rozstrzyga żądanie strony wszczynającej to postępowanie. Żądanie to może istotnie mieć znaczenie procesowe w tym sensie, że jeżeli zainteresowany wytoczy powództwo o wydanie przygranicznego pasa gruntu zamiast żądać rozgraniczenia, to sąd wprawdzie rozpozna sprawę jako spór windykacyjny, ale skoro ma ona z punktu widzenia kryteriów materialno-prawnych charakter

²⁷ Odpowiednik obecnego postępowania nieprocesowego.

²⁸ Odpowiednik obecnego procesu.

sprawy rozgraniczeniowej, a więc sprawy, która w pierwszym stadium powinna się toczyć przed organem administracyjnym, to sąd pozew odrzuci.

Zdaniem Sądu Najwyższego, kryterium oddzielającego sprawy o własność lub o wydanie nieruchomości od spraw rozgraniczeniowych nie może także stanowić okoliczność, że strona wszczynająca sprawę żąda przesunięcia granicy na jej korzyść. Po pierwsze dlatego, że w świetle art. 41 dekretu z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe²⁹ do istoty rozgraniczenia należy wątpliwy stan granicy, bez względu na stan posiadania przygranicznych pasów ziemi; po drugie z tej przyczyny, że w sprawie rozgraniczeniowej sąd także powinien nakazać wydanie przygranicznego pasa ziemi, jeżeli w wyniku ustalenia granicy okaże się, że stan posiadania nie odpowiada tej granicy. Przemawia za tym przepis art. 17 dekretu³⁰, który stanowi o wykonaniu orzeczeń sądowych o rozgraniczaniu nieruchomości, a nadto te same argumenty, ze względu na które w uchwale całej Izby Cywilnej z 4.12.1957 r.³¹ Sąd Najwyższy uznał, że w orzeczeniach o zniesieniu współwłasności oraz o dziale spadku należy orzec o obowiązku wydania przedmiotów majątkowych tym osobom, którym przedmioty te zostały przyznane.

Sąd Najwyższy podkreślił, że aby rozstrzygnąć, jaki charakter ma określona sprawa, należy badać, jaka jest przyczyna konfliktu, który ją spowodował. Jeżeli do wszczęcia sprawy dochodzi dlatego, że wątpliwa lub sporna stała się granica, to jest to sprawa o rozgraniczenie nieruchomości, choćby nawet wszczynający sprawę żądał wydania przygranicznego pasa gruntu dlatego, że stan jego posiadania ma węższy zakres, aniżeli to wynika z linii granicznej, jaką on uznaje za właściwą. W takim bowiem wypadku żądanie wydania pasa gruntu ma charakter wtórny, jest jedynie następstwem wytworzenia się w terenie wadliwej granicy. Inaczej jest, gdy wszczynającemu sprawę chodzi o ustalenie własności albo o wydanie nieruchomości lub jej części dlatego, że jego przeciwnik zagarnął tę nieruchomość albo że nie wydał jej po ustaniu stosunku dzierżawy itp. Jeżeli w takim wypadku okazałoby się, że do rozstrzygnięcia sprawy konieczne jest ustalenie granicy, to ustalenie to miałyby charakter wtórny. Jako kryterium jedynie pomocnicze – a więc ułatwiające ocenę, lecz nie decydujące o ostatecznej ocenie, jaki charakter ma sprawa – może posłużyć wielkość i kształt spornej części nieruchomości, zwłaszcza w zestawieniu z całą nieruchomością. Jeżeli w sprawie

²⁹ Dz. U. z 1946 r. Nr 57, poz. 319 ze zm. W myśl art. 41 dekretu – Prawo rzeczowe: „Jeżeli granice nieruchomości stały się wątpliwymi tak, że stanu prawnego nie da się stwierdzić, ustala się je według ostatniego spokojnego posiadania. Gdyby takiego posiadania nie dało się stwierdzić lub gdyby postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody stron, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną”.

³⁰ Przepis ten stanowił, że: „Wykonanie orzeczeń sądowych o rozgraniczeniu nieruchomości odbywa się z udziałem mierniczego, wyznaczonego przez powiatową władzę mierniczą”.

³¹ I CO 16/57, OSN 1959, Nr 1, poz. 1.

chodzi jedynie o wąski pas gruntu, ciągnący się wzdłuż granicy, to z reguły taka sprawa jest sprawą o rozgraniczenie, a nie sprawą o wydanie części nieruchomości.

W konkluzji Sąd Najwyższy stwierdził, że jeżeli zainteresowany wytoczył powództwo windykacyjne, a sąd dochodzi do wniosku, że w rzeczywistości w sprawie chodzi o rozgraniczenie, to pozew podlega odrzuceniu z powodu niedopuszczalności drogi sądowej³², gdyż wytaczając go powód pomija obowiązkowe stadium postępowania administracyjnego. W sytuacji odwrotnej, tzn. gdy zainteresowany składa do sądu – z pominięciem organu administracyjnego – wniosek o rozgraniczenie nieruchomości, a okazuje się, że w rzeczywistości chodzi o spór o własność lub o wydanie nieruchomości albo jej części, sąd rozpoznaje sprawę stosownie do jej natury w trybie spornym.

2. W uchwale Sądu Najwyższego z 22.3.1972 r.³³ wyrażone zostało zapatrywanie, że do przygranicznego pasa gruntu wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego, który ma być wydany w wyniku postępowania w sprawie o rozgraniczenie, nie stosuje się przepisu art. 1 ust. 2 ustawy z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych³⁴.

Sąd Najwyższy podkreślił, że sprawy o rozgraniczenie, jakie powstają w razie sporu co do granic sąsiadujących ze sobą nieruchomości gruntowych, jeżeli nie dojdzie do zawarcia ugody w postępowaniu przed organem geodezyjnym, rozpoznawane są przez sąd w postępowaniu nieprocesowym w myśl art. 7 ust. 3 i art. 14 ust. 2 dekretu z 13.9.1946 r.³⁵ w zw. z art. VIII pkt 3 ustawy z 17.11.1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks postępowania cywilnego³⁶ i art. 606 KPC. Istotą sporu w tych sprawach jest przebieg granic sąsiadujących ze sobą nieruchomości (orzeczenie Sądu Najwyższego z 31.8.1963 r.³⁷). W odróżnieniu od spraw o własność lub o wydanie nieruchomości albo jej części, rozpoznawanych w drodze procesu, w których kwestia ustalenia granicy ma charakter wtórny (art. 15 dekretu z 13.9.1946 r.), spór w sprawach o rozgraniczenie nie dotyczy własności nieruchomości, kwestia zaś własności gruntu przyległego do spornej granicy ma charakter przesłanki rozstrzygnięcia. Sporny grunt przyległy do granicy jest tu zresztą ze względu na swój kształt i powierzchnię – zwłaszcza w zestawieniu z powierzchnią całej nieruchomości – ściśle związany z grani-

³² Artykuł 207 § 1 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z 29.11.1930 r. – Kodeks Postępowania Cywilnego (zob. obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z 25.8.1950 r. o ogłoszeniu jednolitego tekstu Kodeksu postępowania cywilnego, Dz. U. z 1950 r. Nr 43, poz. 394). Przepis ten jest odpowiednikiem obecnego art. 199 KPC.

³³ III CZP 13/72, OSNCP 1972, Nr 7-8, poz. 130.

³⁴ Dz. U. Nr 27, poz. 250 ze zm.

³⁵ Dz. U. Nr 53, poz. 298; Nr 70, poz. 382.

³⁶ Dz. U. Nr 43, poz. 297 ze zm.

³⁷ III CR 166/63, OSNCP 1964, Nr 10, poz. 203.

cą (orzeczenie Sądu Najwyższego z 31.8.1963 r.³⁸). Nie zawsze też dla przeprowadzenia granicy decydujący jest stan prawny (własność). Jeżeli mianowicie stanu tego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego posiadania, a w braku tego sąd ustala granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności (art. 153 KC). Jeżeli granica ustalona w wyniku postępowania rozgraniczeniowego nie pokrywa się całkowicie z aktualnie istniejącą linią faktycznie rozdzielającą stan posiadania sąsiadujących ze sobą nieruchomości, należy w postanowieniu o rozgraniczeniu nakazać wydanie przyległych do tej granicy pasów ziemi (orzeczenia Sądu Najwyższego: z 6.10.1958 r.³⁹ i z 20.12.1968 r.⁴⁰), chyba że zostanie przyznana dopłata przewidziana w art. 153 KC⁴¹. Przygraniczny pas gruntu, który ma być wydany w wykonaniu postanowienia o rozgraniczeniu, nie stanowi nigdy odrębnego przedmiotu własności, lecz jest częścią nieruchomości gruntowej poddanej rozgraniczeniu. Tym samym nie jest on nieruchomością w znaczeniu prawnym. Nieruchomościami bowiem gruntowymi są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (art. 46 § 1 KC). Ponadto te pasy gruntu ze względu na swój kształt i rozmiary (określone często w centymetrach) z reguły nie mogłyby tworzyć samodzielnej działki geodezyjnie wydzielonej, a tym samym nie mogłyby także, bądź to z mocy samego prawa, bądź na skutek czynności prawnej, stać się odrębnym przedmiotem własności.

Jak wskazał dalej Sąd Najwyższy, według art. 1 ust. 2 ustawy z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, rolnicy, którzy do dnia wejścia w życie ustawy (tj. do 4.11.1971 r.) posiadają nieruchomości wchodzące w skład gospodarstw rolnych jako samoistni posiadacze nieprzerwanie od lat pięciu (lub od lat dziesięciu, jeżeli uzyskali posiadanie w złej wierze), stają się z mocy samego prawa właścicielami tych nieruchomości. Przepis ten, podobnie jak art. 1 ust. 1 tej ustawy, dotyczy sytuacji, gdy stan faktycznego samoistnego posiadania tych nieruchomości nie odpowiada ich dotychczasowemu stanowi prawnemu. Sytuacja wygląda tu inaczej niż w sprawach o rozgraniczenie, gdzie stan faktyczny samoistnego posiadania pokrywa się ze stanem prawnym nieruchomości jako takiej, a przygraniczne pasy gruntowe związane z linią graniczną nie są i nie mogą stać się odrębnym przedmio-

³⁸ III CR 136/63, OSNCP 1964, Nr 10, poz. 203.

³⁹ 2 CR 872/58, OSNCK 1960, Nr 3, poz. 68.

⁴⁰ III CZP 102/68, OSNCP 1969, Nr 9, poz. 155. Teza tego orzeczenia brzmi następująco: „Jeżeli w wyniku postanowienia o rozgraniczeniu grunt przypada uczestnikowi, który nie włada tym gruntem, a sąd w postanowieniu o rozgraniczeniu nie orzekł również w sprawie wydania tego gruntu, niezbędne jest wytoczenie powództwa windykacyjnego o jego wydanie”.

⁴¹ Dopłata ta może być przyznana przez sąd tylko wtedy, jeśli ustalenie granicy nastąpiło z „uwzględnieniem wszelkich okoliczności sprawy”. Tak trafnie np. J. Nadler, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Warszawa 2013, s. 317.

tem własności. Zgodnie z brzmieniem, jak również z celem przepisów ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, nie jest rzeczą powołanych w niej organów administracyjnych nadawanie tytułów własności owych przygranicznych pasów ziemi, jakie mogą wynikać z rozgraniczenia, tak jak o tym w drodze przesłanki orzekać może sąd w sprawie o rozgraniczenie (orzeczenie Sądu Najwyższego z 26.4.1967 r.⁴²). Odmienne stanowisko prowadziłyby do paradoksalnej sytuacji, że sprawa o rozgraniczenie, której bieg rozpoczyna się w postępowaniu administracyjnym, a która – wobec braku zawarcia ugody – toczy się potem przed sądem, z kolei wędrowałaby do innego organu administracyjnego, aby wreszcie mogła znaleźć ostateczne rozstrzygnięcie (ustalenia granicy) w sądzie. Opóźniałoby to bieg spraw o rozgraniczenie, których rola społeczno-gospodarcza polega na tym, że zapobiegają one naruszeniom posiadania będącym przyczyną licznych sporów posesoryjnych. Wciągnięcie problematyki spraw o rozgraniczenie w orbitę działalności organów administracyjnych powołanych w ustawie o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych hamowałoby niepotrzebnie spełnienie właściwych zadań, jakie ustawa ta na te organy nałożyła.

3. W uzasadnieniu wyroku z 26.1.1981 r.⁴³ Sąd Najwyższy odniósł się m.in. do tego, jak powinien postąpić sąd, przed którym toczy się sprawa o wydanie nieruchomości i rozgraniczenie (art. 15 dekretu o rozgraniczeniu nieruchomości), gdy okaże się, że żądanie wydania nieruchomości podlega oddaleniu w wyniku ustalenia, że przebieg granic jest inny niż twierdził powód. Chodzi w szczególności o to, czy w takim wypadku sąd powinien oddalić powództwo w całości, tzn. także co do rozgraniczenia, którego strony będą mogły domagać się w trybie nieprocesowym. Sąd Najwyższy uznał, że wynikająca z art. 15 dekretu o rozgraniczeniu nieruchomości właściwość sądu do przeprowadzenia rozgraniczenia w procesie nie rozciąga się na wypadki, w których w wyniku ustalenia granic żądanie wydania nieruchomości albo jej części okazało się nieuzasadnione. Istotą sporu bowiem w takim wypadku jest problem własności (wydania) nieruchomości, natomiast ustalenie granicy ma charakter pomocniczy i wtórny (orzeczenie Sądu Najwyższego z 31.3.1963 r.⁴⁴) i traci wszelkie znaczenie, gdy zasadnicze żądanie zostaje oddalone. Oznacza to bowiem, że w takim wypadku rozgraniczenie nie może nastąpić zgodnie z żądaniem powoda, gdyż podstawa faktyczna takiego żądania nie została udowodniona. W konsekwencji rozgraniczenie musiałoby być dokonane na niekorzyść powoda, który żądał rozgraniczenia tylko w celu korzystnego dla niego rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy. Prowadzi to

⁴² III CR 424/66, OSNCP 1967, Nr 11, poz. 206.

⁴³ III CRN 315/80, OSNCP 1981, Nr 10, poz. 196.

⁴⁴ III CR 136/63, OSNCP 1964, Nr 10, poz. 203.

do wniosku, że sąd nie zamieszcza w sentencji wyroku rozstrzygnięcia o rozgraniczeniu (art. 15 zd. 2 dekretu o rozgraniczeniu), jeżeli ustalenie granic doprowadziło do oddalenia powództwa o własność lub o wydanie nieruchomości albo jej części. Ustalenie takie zawarte w uzasadnieniu jest wówczas przestanką rozstrzygnięcia.

4. W postanowieniu z 7.8.1985 r.⁴⁵ wyrażone zostało przez Sąd Najwyższy zapatrywanie, że „art. 15 dekretu z 13.9.1946 r. o rozgraniczeniu przewiduje właściwość sądu do wszczęcia sprawy o rozgraniczenie i jej przeprowadzenie w sytuacji, gdy przyczyną konfliktu i istotą sporu są materialno-prawne przestanki wydania nieruchomości, a rozstrzygnięcie o rozgraniczeniu jedynie uściśla rozstrzygnięcie sprawy o wydanie nieruchomości, ma więc charakter wtórny”.

W sprawie tej Janina K. domagała się wydania jej przez Kazimierza S. przygranicznego pasa gruntu o szerokości od 45 cm do 60 cm i o długości 20 m. Domagała się też rozgraniczenia obu sąsiadujących nieruchomości na całej ich długości od ul. I Armii WP do ul. 1 Maja, tj. długości około 80 m. Żądanie co do ustalenia granicy, także na odcinku o długości 20 m, Janina K. wyprawdzała zwłaszcza z szerokości obu nieruchomości, z których żadna nie stanowi prostokąta, mianowicie: jej nieruchomość jest szersza od ul. I Armii WP niż od ul. 1 Maja, a nieruchomość Skarbu Państwa jest węższa od ul. I Armii WP niż od ul. 1 Maja. Sąd Rejonowy nakazał Kazimierzowi S., żeby wydał Janinie K. pas gruntu w kształcie trójkąta, którego wierzchołek znajduje się w odległości 13 m i 50 cm od podstawy wynoszącej 12 cm, tj. pas gruntu o szerokości od 0 cm do 12 cm i o długości 13 m i 50 cm, łącznym obszarze 0,81 m²; w pozostałej części oddalił powództwo. Sąd odwoławczy zaaprobował to rozstrzygnięcie.

Zdaniem Sądu Najwyższego, na tle twierdzeń faktycznych Janiny K., przytoczonych dla uzasadnienia jej żądań, wyłoniła się kwestia dopuszczalności drogi sądowej (art. 199 § 1 pkt 1 KPC), ukształtowanej inaczej dla sprawy o rozgraniczenie gruntów w rozumieniu art. 1 dekretu z 13.9.1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości w zw. z art. 153 KC niż dla sprawy o rozgraniczenie wspomnianej w art. 15 tego dekretu. Dla sprawy o rozgraniczenie gruntów, o której mowa w art. 1 dekretu w zw. z art. 153 KC, droga sądowa otwiera się (art. 7 ust. 3 dekretu w zw. z art. 14 ust. 1 dekretu) po dokonaniu w postępowaniu administracyjnym szeregu czynności, ale jedynie wtedy, gdy powstał spór co do ustalenia granicy, w którym nie doszło do zawarcia ugody przed geodetą (art. 7 ust. 1 i 3 dekretu). W sprawie o rozgraniczenie chodzi w istocie nie o samą granicę, lecz o to, do jakiej granicy sięga prawo właścicieli gruntów sąsiadujących, dlatego żądanie rozgraniczenia może obejmować

⁴⁵ III CRN 225/85, OSNCP 1986, Nr 5, poz. 78.

roszczenie o wydanie nieruchomości w postaci jej części, a zwłaszcza przygranicznego pasa gruntu. W drodze wyjątku od zasady, że sprawa o rozgraniczenie gruntów zostaje wszczęta w postępowaniu administracyjnym, art. 15 dekretu przewiduje drogę sądową dla wszczęcia i przeprowadzenia rozgraniczenia przed sądem, przed którym toczy się sprawa m.in. o wydanie nieruchomości (albo jej części), jeżeli rozstrzygnięcie o rozgraniczeniu jest potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy o wydanie nieruchomości. Za oczywiste uznał to, że w zakresie właściwości sądu do przeprowadzenia rozgraniczenia bez jego wszczęcia w postępowaniu administracyjnym przepis ten nie podlega wykładni rozszerzającej. W konsekwencji art. 15 dekretu z 13.9.1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości przewiduje właściwość sądu do wszczęcia sprawy o rozgraniczenie i jej przeprowadzenie w sytuacji, gdy przyczyną konfliktu i istotą sporu są materialno-prawne przesłanki wydania nieruchomości, a rozstrzygnięcie o rozgraniczeniu jedynie uściśla rozstrzygnięcie sprawy o wydanie nieruchomości, ma więc charakter wtórny.

Sąd Najwyższy wskazał dalej, że Janina K. domagała się rozgraniczenia swojej nieruchomości z nieruchomością Skarbu Państwa na całej ich długości, tj. długości około 80 m, w tym na odcinku o długości 20 m. Gdyby założyć, że zgodnie z art. 15 dekretu sąd jest właściwy do wszczęcia i przeprowadzenia sprawy o rozgraniczenie odcinka o długości 20 m, to w wyniku rozgraniczenia wszczętego w postępowaniu administracyjnym w odniesieniu do pozostałych około 60 m, w którym np. wyłoniłaby się potrzeba zmierzenia granic nieruchomości sąsiadujących z nieruchomościami Janiny K. i Skarbu Państwa, mogłoby okazać się, że granica na odcinku 20 m została ustalona błędnie. Gdyby zaś wynik tego postępowania rozgraniczeniowego pozwolił zająć stanowisko, że w odcinku pozostałych około 60 m Kazimierz S. jest posiadaczem jakiejś części gruntu, który stanowi własność Janiny K., to tak samo jak w odniesieniu do pasa gruntu o długości 20 m Janina K. żądałaby wydania z kolei tej części gruntu. Zatem w odniesieniu do pasa gruntu o długości 20 m chodzi tu również o żądanie rozgraniczenia gruntów w rozumieniu art. 1 dekretu w zw. z art. 153 KC, które może obejmować roszczenie o wydanie przygranicznego pasa gruntu. Przyczyną konfliktu w sprawie jest zatem spór co do ustalenia granicy, w tym i na odcinku 20 m, w którym to sporze rozstrzygnięcie o rozgraniczeniu nie ma charakteru wtórnego. W sprawie zaś o rozgraniczenie w rozumieniu art. 1 dekretu o rozgraniczeniu w zw. z art. 153 KC droga sądowa jest niedopuszczalna. Dlatego pozew zgłoszony bezpośrednio w sądzie podlegał odrzuceniu (art. 199 § 1 pkt 1 KPC).

5. W uchwale z 24.6.1988 r.⁴⁶ Sąd Najwyższy stwierdził, że w sprawie stwierdzenia nabycia własności sąsiadujących nieruchomości przez posiadaczy samo-

⁴⁶ III CZP 46/88, OSNCP 1989, Nr 10, poz. 157.

istnych na podstawie art. 1 ustawy z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych w zw. z art. 4 ustawy z 26.3.1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych⁴⁷ sąd może dokonać rozgraniczenia tych nieruchomości, jeżeli ustalenie granicy jest potrzebne do jej rozpoznania. Rozgraniczenie następuje według zasad określonych w art. 153 KC.

W orzeczeniu tym zwrócono uwagę na to, że w myśl utrwalonego dostatecznie kierunku wykładni prawa w sprawach o rozgraniczenie nieruchomości (m.in. uchwały Sądu Najwyższego: z 22.3.1972 r.⁴⁸ i z 4.4.1975 r.⁴⁹, a także postanowienie Sądu Najwyższego z 23.6.1978 r.⁵⁰) uregulowanie własności gospodarstw rolnych, unormowane przepisami ustawy z 26.10.1971 r., polegające na poświadczeniu nabycia z mocy samego prawa własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych (bądź na przekazaniu takich nieruchomości na własność posiadaczom zależnym), nie obejmowało ustalenia granic podlegających uwłaszczeniu działek gruntu. Ponadto w postanowieniu Sądu Najwyższego z 16.1.1984 r.⁵¹ zwrócono uwagę na to, że choć akty własności ziemi są decyzjami administracyjnymi, to jednak nie są decyzjami, o jakich mowa w art. 8 ust. 2 w zw. z art. 2 ust. 2 pkt 3 dekretu z 13.9.1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości, gdyż ustawa z 26.10.1971 r. nie ma charakteru aktu o znaczeniu przebudowy ustroju rolnego. Rozgraniczenie nieruchomości, objęte zasięgiem ustawy z 1971 r., podporządkowane jest zatem reżimowi wymienionego dekretu z 1946 r. Nic nie przemawia za potrzebą zmiany kierunku takiej linii orzecznictwa, ukształtowanego pod rządami ustawy uwłaszczeniowej, tym bardziej, że ustawa ta została uchylona przez ustawę z 26.3.1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych⁵². Ta zaś, poza utrzymaniem w mocy szeregu skutków prawnych wywołanych działaniem ustawy z 1971 r., uregulowaniem kompetencji orzeczniczych w sprawach o poświadczenie nabycia własności nieruchomości oraz trybu postępowania, w ogóle nie zajmuje się kwestią rozgraniczenia nieruchomości w tym postępowaniu i dlatego nie stanowi szczególnego unormowania w stosunku do postanowień dekretu.

Sąd Najwyższy podkreślił, że według utrwalonego orzecznictwa na gruncie przepisu art. 15 dekretu o rozgraniczeniu sporem o własność nieruchomości w jego rozumieniu są także sprawy rozpoznawane w postępowaniu nieproceso-

⁴⁷ Dz. U. Nr 11, poz. 81.

⁴⁸ III CZP 13/72, OSNCP 1972, Nr 7-8, poz. 130.

⁴⁹ III CZP 92/74, OSNCP 1975, Nr 3, poz. 34.

⁵⁰ IV CR 268/78, OSNCP 1979, Nr 3, poz. 55.

⁵¹ III CRN 329/83, OSNCP 1984, Nr 8, poz. 142.

⁵² Dz. U. Nr 11, poz. 81.

wym (np. o stwierdzenie zasiedzenia, o zniesienie współwłasności). Do katalogu takich spraw zaliczyć należy także sprawę o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez samoistnego posiadacza, gdyż jej istota polega na rozstrzygnięciu kwestii, czy dany rolnik stał się właścicielem nieruchomości w dacie określonej ustawą. Dlatego też w takiej sprawie sąd może przeprowadzić rozgraniczenie, jeżeli wymaga tego jej prawidłowe rozpoznanie. Zaistnienie zaś potrzeby ustalenia przebiegu granicy to sprawa okoliczności faktycznych, kontekstu faktycznego danego wypadku. Rozgraniczenie nieruchomości w trybie art. 15 dekretu z 13.9.1946 r. może okazać się potrzebne, gdy przedmiotem postępowania uwłaszczeniowego są dwie działki gruntu, które przylegają do siebie, a ustalenie granicy jest niezbędne do określenia ich wzajemnego wobec siebie położenia. W szczególności może to nastąpić wówczas, gdy stopień sporności posiadania pasów przygranicznych jest tak duży, że bez wskazania przebiegu granicy nie jest w ogóle możliwe określenie podlegających uwłaszczeniu nieruchomości w sposób wymagany przez art. 5 § 3 ustawy z 26.3.1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

Sąd Najwyższy za nieistotne uznał wysunięte przez sąd odwoławczy obiekty ze względu na wymienione w art. 153 KC kryteria rozgraniczenia. Przepis ten jednoznacznie przesądza o tym, że w pierwszej kolejności o przebiegu granicy decyduje stan prawny. W sprawach, o których mowa, wynikać on będzie z tych samych przesłanek, które decydują o podstawie nabycia własności nieruchomości, gdyż nie sposób przyjąć, że rolnik objął w posiadanie samoistne pasy przygraniczne, zanim uzyskał we władanie samą działkę. Rozstrzygające znaczenie będzie miał wówczas stan posiadania na dzień 4.11.1971 r. Może dojść również do sytuacji odwrotnej, w szczególności do objęcia przez rolnika w posiadanie pasów przygranicznych w aktualnym ich usytuowaniu po tej dacie. W takim wypadku podstawą rozgraniczenia okaże się ostatni spokojny stan posiadania, a gdy i on nie będzie możliwy do ustalenia – wszelkie okoliczności. Natomiast nabycie w drodze zasiedzenia prawa własności do pasów przygranicznych najczęściej świadczy o takim samym nabyciu prawa własności do całej nieruchomości, co obliguje sąd do rozważenia dopuszczalności poświadczenia uzyskania własności z mocy art. 1 ustawy uwłaszczeniowej. Jeżeli bowiem rolnik stał się właścicielem nieruchomości przed 4.11.1971 r. na skutek upływu terminu zasiedzenia, to, jak przyjął Sąd Najwyższy w uchwale z 18.2.1972 r.⁵³, uregulowanie własności na jego rzecz na podstawie powołanego przepisu nie jest dopuszczalne, gdyż uzyskane w tej drodze prawo nie może stać się przedmiotem ponownego nabycia z mocy samego prawa.

⁵³ III CZP 98/71, OSNCP 1972, Nr 7-8, poz. 126.

Natomiast odmiennie należało ocenić rzecz w sytuacji, gdy rolnikowi trudno jest wykazać przesłanki zasiedzenia, aktualna zaś jest podstawa nabycia własności przewidziana w art. 1 ust. 2 ustawy uwłaszczeniowej. Według Sądu Najwyższego trzeba pamiętać i o tym, że rozgraniczenie nieruchomości przeprowadzone na podstawie art. 15 dekretu z 13.9.1946 r. stanowi przesłankę rozstrzygnięcia sprawy o własność, jednakże zgodnie z dalszą treścią tego przepisu sąd zamieszcza w sentencji orzeczenia postanowienie co do przebiegu granicy. Rozgraniczenie w omawianym stanie rzeczy służy zatem zasadniczemu celowi postępowania, jakim jest rozstrzygnięcie kwestii własności nieruchomości.

6. W postanowieniu z 3.10.1997 r.⁵⁴ Sąd Najwyższy przyjął, że „rozgraniczenia nieruchomości można dochodzić w trybie procesu tylko wtedy, gdy do istoty sporu należy problem własności nieruchomości, ustalenie zaś granicy ma w tym sporze charakter wtórny”. Jednocześnie zwrócił uwagę na to, że zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie (postanowienia Sądu Najwyższego: z 31.8.1963 r.⁵⁵ i z 7.8.1985 r.⁵⁶ oraz wyrok Sądu Najwyższego z 6.2.1962 r.⁵⁷) wykształcił się i utrwalił taki właśnie pogląd. Uznał również, że sytuacja taka ma miejsce także w procedowanej sprawie. O jej istocie i charakterze świadczy żądanie pozwu – po jego zmianie – wyeksmitowania pozwanym z określonej części nieruchomości, oparte na przepisie art. 222 § 1 KC.

7. W postanowieniu z 11.5.2000 r.⁵⁸, wydanym w postępowaniu o rozgraniczenie, Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że sprawą o rozgraniczenie jest sprawa, w której przyczyną konfliktu i istotą sporu jest przebieg granicy, natomiast kwestia własności gruntu przyległego do tej granicy stanowi przesłankę rozstrzygnięcia, czyli ma charakter wtórny, jeżeli ponadto sporny grunt z uwagi na swą powierzchnię, zwłaszcza w zestawieniu z powierzchnią całej nieruchomości, i swój kształt jest tematycznie związany z granicą.

Jak zauważył Sąd Najwyższy, w przedmiotowej sprawie spór dotyczył własności gruntu o długości 35,50 m i szerokości 16,70 m, przy czym jedynie skarżący legitymuje się tytułem własności działki nr 445, podczas gdy stan prawny przyległej działki nr 231 nie został uregulowany. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie zawiera ustaleń dotyczących wielkości spornej części gruntu ani odniesienia do wielkości całej nieruchomości. Według twierdzeń skarżącego, nie chodzi jedynie o wąski pas gruntu, ciągnący się wzdłuż granicy, lecz o powierzchnię około 500 m² w kształcie czworokąta, która mogłaby być odrębną nieruchomością w znaczeniu cywilnoprawnym. Okoliczności podno-

⁵⁴ I CZ 125/97, LEX nr 929462.

⁵⁵ III CR 136/63, OSN 1964, Nr 10, poz. 203.

⁵⁶ III CRN 225/85, OSNCP 1986, Nr 5, poz. 78.

⁵⁷ I CR 120/62, OSPiKA 1964, Nr 3, poz. 55.

⁵⁸ I CKN 723/98, LEX nr 50837.

szone w kasacji wskazują na to, że istotą sporu nie jest sam przebieg granicy. Jest nią natomiast problem własności spornego gruntu, do którego rości także pretensje uczestnik postępowania. To zaś oznaczałoby, że rozstrzygnięta sprawa nie jest sprawą o rozgraniczenie. W tym stanie rzeczy kasację opartą na podstawie naruszenia przepisu art. 153 KC Sąd Najwyższy uznał za usprawiedliwioną.

8. W postanowieniu z 5.2.2016 r.⁵⁹ Sąd Najwyższy uznał, że co do zasady zagadnienie zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu może być powiązane z istotą sprawy właściwą dla rozgraniczenia nieruchomości, gdyż pozytywny wynik w tej materii tworzy granicę prawną w rozumieniu art. 153 KC. W takich przypadkach przeprowadzenie prawnej dystynkcji pomiędzy sprawą o rozgraniczenie a sprawą o zasiedzenie może być trudne i zarazem chwiejne. Niemniej jeśli kwestia spełnienia przesłanek zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu stanowi wyłączną podstawę rozstrzygnięcia objętą żądaniem ochrony prawnej wnioskodawcy i nie jest powiązania z kwestią sporu co do przebiegu dotychczasowej granicy, wynikającej z istniejących dokumentów geodezyjnych, to brak jest podstaw do identyfikowania takiej sprawy jako o rozgraniczenie jedynie przez sam fakt, że zasiedzenie dotyczy przygranicznego pasa gruntu.

W sprawie Sąd Rejonowy w W., przyjmując niedopuszczalność drogi sądowej (art. 199 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 KPC), odrzucił wniosek A.Ł. o stwierdzenie zasiedzenia przylegającego do jego nieruchomości fragmentu nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 867, położoną w B., a będącej własnością uczestniczki gminy L. Ustalił, iż wnioskodawca jest właścicielem działki nr 827, położonej w B., o powierzchni 0,0525 ha, ogrodzonej i zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczym. Z kolei nieruchomość składająca się z działki nr 867, której części dotyczy wniosek o zasiedzenie, ma powierzchnię 1,0428 ha i w ewidencji figuruje jako droga. W trakcie pomiarów geodezyjnych w 2011 r. wnioskodawca uzyskał wiedzę, że stan posiadania na gruncie nie odpowiada stanowi z ewidencji gruntów, gdyż w granicach ogrodzenia jego posesji znajduje się część działki ewidencyjnej nr 867, a dotychczas postępowanie rozgraniczeniowe nie toczyło się.

Stwierdził, że spór dotyczy przebiegu granicy pomiędzy działkami nr 827 i 867, położonymi w B., i wobec tego jest to sprawa o rozgraniczenie, dla której właściwe jest postępowanie administracyjne (art. 30 ust. 1 p.g.k.), a dopiero po wyczerpaniu tego obowiązkowego stadium, o ile nie dojdzie do rozgraniczenia, prowadzone jest sądowe postępowanie rozgraniczeniowe. Za taką kwalifikacją żądania wnioskodawcy przemawia w ocenie tego sądu także powierzch-

⁵⁹ IV CSK 220/15, LEX nr 2004207.

nia i kształt spornego gruntu, który tematycznie jest związany z granicą jako taką. Spór obejmuje bowiem fragment gruntu o nieregularnym kształcie o powierzchni 49 m² i 8 m², czyli w odniesieniu do całej nieruchomości należącej do uczestniczki gminy L. stanowi ok. 0,55% jej powierzchni. Z taką oceną zgodził się sąd drugiej instancji.

Sąd Najwyższy uwzględnił skargę kasacyjną opartą m.in. na zarzucie naruszenia prawa procesowego, a to art. 199 § 1 pkt 1 KPC w zw. z art. 153 KC i art. 36 p.g.k. Zwrócił uwagę m.in. na to, że wnioskodawca, kierując sprawę do sądu powszechnego, w sposób jasny i wyraźny wskazał, że swoje roszczenie realizuje na podstawie przepisów regulujących zasiedzenie, przytaczając okoliczności adekwatne dla przesłanek wymaganych dla tej instytucji (art. 172 i nast. KC). Bez znaczenia pozostaje, iż żądane przez wnioskodawcę stwierdzenie zasiedzenia dotyczy przygranicznego pasa gruntu, bowiem nie jest wyłączona możliwość domagania się stwierdzenia zasiedzenia części nieruchomości i to niezależnie od tego, jakie jest jej położenie w stosunku do nieruchomości wnioskodawcy (*argumentum a maiori ad minus*). W takim też kierunku przez prawie trzy lata procedował sąd pierwszej instancji, badając przesłanki właściwe dla zasiedzenia, przesłuchując świadków, wnioskodawcę, uczestników oraz przeprowadzając dowód z opinii biegłego sądowego geodety w celu geodezyjnego wydzielenia przedmiotowego pasa gruntu. Zdaniem Sądu Najwyższego, o zakwalifikowaniu danej sprawy jako sprawy o zasiedzenie nieruchomości (części) decyduje sformułowanie żądania rozstrzygnięcia sprawy cywilnej oraz fakty wskazane na jego uzasadnienie. Wnioskodawca nie identyfikował swojej ochrony prawnej z przebiegiem granicy pomiędzy jego nieruchomością a nieruchomością uczestniczki gminy L. w oparciu o istniejące dokumenty, lecz konsekwentnie wywodził swoje prawo z faktu długoletniego posiadania jak właściciel gruntu znajdującego się pomiędzy linią ogrodzenia (która, jego zdaniem, wyznaczała zakres samoistnego posiadania) a granicą ewidencyjną zidentyfikowaną przez geodetę w 2011 r. Właśnie powzięcie przez wnioskodawcę wiedzy co do tego, iż nie przysługuje mu prawo własności posiadanego gruntu, dało asumpt do wystąpienia przez niego na drogę sądową z wnioskiem o zasiedzenie tego fragmentu nieruchomości. Pełnomocnik uczestniczki gminy L. przyłączył się do wniosku i nie kontestował, że część działki nr 867 znajduje się w posiadaniu wnioskodawcy. Skoro więc zarówno wnioskodawca, jak i uczestniczka gmina L. byli zgodni co do przebiegu granicy ewidencyjnej, natomiast kwestią wymagającą rozstrzygnięcia było wykazanie przez wnioskodawcę przesłanek zasiedzenia konkretnego obszaru nieruchomości, tak samo zidentyfikowanego przez wnioskodawcę i uczestniczkę, to zaistniałej sytuacji prawnej nie można uznać za spór graniczny wymagający rozstrzygnięcia z uwzględnieniem obligatoryjnego sta-

dium administracyjnego postępowania. Wniosek, który zainicjował postępowanie w sprawie, podlega rozpoznaniu jako sprawa o zasiedzenie części nieruchomości (art. 609 § 1 KPC) i z racji braku sporu pomiędzy wnioskodawcą a uczestniczką gminą L. jako właścicielką nieruchomości, której części dotyczy ten wniosek, co do przebiegu granicy prawnej wynikającej z dokumentów, o których mowa w § 3 i nast. rozporządzenia Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 14.4.1999 r. w sprawie rozgraniczenia nieruchomości, nie zachodzi również podstawa do stosowania przepisu art. 36 p.g.k. Jakkolwiek sprawa o zasiedzenie przygranicznego pasa gruntu jest niewątpliwie sprawą o własność, jednakże wobec braku pomiędzy wnioskodawcą i gminą L. sporu granicznego oraz odnośnie zakresu posiadania nie jest konieczne przeprowadzenie także rozgraniczenia, bowiem nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy. W konsekwencji, w ocenie Sądu Najwyższego, doszło do naruszenia art. 199 § 1 pkt 1 w zw. art. 13 § 2 KPC, wskutek uznania, że wniosek o zasiedzenie przygranicznego pasa gruntu jako w istocie wniosek o rozgraniczenie podlega odrzuceniu, z uwagi na niedopuszczalność drogi sądowej, wskutek pominięcia przez wnioskodawcę obligatoryjnego dla spraw o rozgraniczenie stadium postępowania administracyjnego.

Wnioski

Jak wynika z powyższego, w świetle omówionych judykatów Sądu Najwyższego, przeprowadzenie prawnej dystynkcji pomiędzy sprawą o rozgraniczenie a inną sprawą, np. o zasiedzenie, może być niełatwe. Przedstawione powyżej stanowisko Sądu Najwyższego, podzielane także przez sądy powszechne, dotyczące wyznaczenia kryteriów pozwalających na odróżnienie spraw o rozgraniczenie od sprawy o własność, w tym sprawy o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie lub o wydanie nieruchomości, należy zaakceptować. W piśmiennictwie z zakresu prawa cywilnego stanowisko to spotkało się zasadniczo z aprobatą. Cechuje się ono istotną wewnętrzną spójnością, jest racjonalne. Nie można zarzucić Sądowi Najwyższemu, że swoje stanowisko narzucił arbitralnie, bez wsparcia wnikliwą argumentacją natury jurejdycznej. Można dopowiedzieć niejako, że pomimo upływu czasu i obowiązywania dynamicznej teorii wykładni przepisów prawnych jest ono wciąż aktualne.

W związku z tym, w świetle wywodów przedstawionych w artykule, uprawniona jest teza, że jeżeli przedmiotem żądania stwierdzenia zasiedzenia jest pas gruntu położony przy granicy między sąsiadującymi nieruchomościami, a rzeczywistą przyczyną wniesienia do sądu wniosku o stwierdzenie zasiedzenia części nieruchomości sąsiedniej położonej przy granicy

jest spór co do przebiegu granicy między sąsiadującymi nieruchomościami, to żądanie takiego wniosku winno być potraktowane jako żądanie przeprowadzenia rozgraniczenia. Wtedy kwestia granicy ma znaczenie pierwszorzędne. Wniosek taki skierowany do sądu podlegać będzie odrzuceniu wobec pominięcia obligatoryjnej fazy administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego (czasowa niedopuszczalność drogi sądowej). Tam jednak, gdzie brak jest obiektywnych przesłanek do przyjęcia, że rzeczywistą przyczyną wniesienia do sądu wniosku o stwierdzenie zasiedzenia części nieruchomości sąsiedniej położonej przy granicy jest spór co do przebiegu granicy między sąsiadującymi nieruchomościami, sprawa winna być rozpoznana jako sprawa o zasiedzenie. Ujmując to inaczej, jeśli inicjując postępowanie o zasiedzenie, strona nie identyfikuje swojej ochrony prawnej z przebiegiem granicy pomiędzy określonymi nieruchomościami, lecz wywodzi swoje prawo z faktu długoletniego samoistnego posiadania gruntu znajdującego się poza granicą ewidencyjną, która nie jest kwestionowana, brak jest podstaw do zakwalifikowania sprawy jako sprawy o rozgraniczenie. Co istotne, sam fakt, iż żądanie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia dotyczy przygranicznego pasa gruntu, nie wyłącza zakwalifikowania sprawy jako sprawy o zasiedzenie części nieruchomości. Tak samo ma się rzecz, jeśli idzie o kształt i wielkość spornej części nieruchomości, zwłaszcza w zestawieniu z całą nieruchomością. Jest to jedynie kryterium pomocnicze, a więc ułatwiające ocenę żądania, z jakim występuje inicjujący postępowanie.

W sądowym postępowaniu rozgraniczeniowym, po jego przekazaniu przez organ administracyjny, sąd powinien najpierw ustalić stan prawny granic, biorąc pod uwagę wszelkie środki dowodowe. W postępowaniu tym sąd także powinien nakazać wydanie przygranicznego pasa ziemi, jeżeli w wyniku ustalenia granicy okaże się, że stan posiadania nie odpowiada tej granicy. Przy ustalaniu granic sąd powinien brać także pod uwagę zmianę stanu prawnego nieruchomości spowodowaną przez zasiedzenie fragmentów gruntu (nabycie własności przez zasiedzenie następuje z mocy prawa i stanowi fakt prawotwórczy). W takim postępowaniu sąd powinien więc badać zarzut zasiedzenia fragmentów gruntu. Nie istnieje zatem potrzeba prowadzenia odrębnego postępowania nieprocesowego o zasiedzenie. Kwestia tego, czy doszło do zasiedzenia, może być zweryfikowana w toku sprawy o rozgraniczenie.

Jeżeli wszczynającemu sprawę chodzi o ustalenie prawa własności (spór o własność działki stanowiącej nieruchomość) albo o wydanie nieruchomości lub jej części dlatego, że np. jego przeciwnik pozbawił go władztwa nad nieruchomością lub jej częścią, np. nie zwrócił mu jej po zakończeniu umowy dzierżawy itp., a do rozstrzygnięcia sprawy konieczne jest ustalenie

granicy, to takie ustalenie granicy ma charakter wtórny. Nie będzie wówczas podstaw do odrzucenia wniosku, bo nie będzie to wtedy tak naprawdę żądanie wyznaczenia spornej granicy między gruntami (kwestia ta będzie miała charakter wtórny). Zatem gdy powstanie spór pomiędzy właścicielami o własność części gruntu położonego w obszarze przylegania do siebie ich nieruchomości, jego rozstrzygnięcie może niekiedy wymagać ustalenia przebiegu granicy tych nieruchomości. Również w przypadku, gdy właściciel jednej nieruchomości powołuje się na nabycie prawa własności części sąsiedniej nieruchomości, może zaistnieć potrzeba ustalenia przebiegu granicy pomiędzy tymi nieruchomościami, aby ocenić, czy ukształtowany od lat stan faktycznego posiadania wynika z przysługiwania prawa własności w określonych w przeszłości granicach, czy też wynika właśnie z długotrwałego samoistnego posiadania części cudzej nieruchomości, co prowadzi do nabycia własności tej części w drodze jej zasiedzenia (art. 172 KC). Na dokonanie rozgraniczenia w procesie o wydanie nieruchomości czy o zaniechanie naruszeń (art. 222 § 1 i 2 KC), bądź w sprawie o zasiedzenie (art. 172 KC), pozwala art. 36 p.g.k.

Wszystko to pokazuje też, jak duża rola i zadanie ciąży na sędzię, do którego wpłynie np. sprawa o rozgraniczenie, sprawa dotycząca sporu o własność, w tym o stwierdzenie zasiedzenia, a który musi rozpoznać („odczytać”) właściwy charakter i istotę sporu, nie przywiązując decydującego znaczenia do sformułowania żądania wniosku (pozwu) i ocenić, czy kwestia przebiegu granicy jest w danej sprawie tą o zasadniczym znaczeniu, czy też jedynie o znaczeniu wtórnym (drugorzędną, stanowiącą jedynie przesłankę rozstrzygnięcia). Niepodołanie temu obowiązkowi może w niejednym przypadku oznaczać nieważność postępowania (art. 379 pkt 1 KPC).

Demarcation and proceedings for declaring acquisitive prescription (deliberations on the basis of selected rulings of the Supreme Court)

Summary

In this article, the author discusses whether or not court proceedings are admissible if the object of the case is declaring acquisitive prescription of a strip of land located at the boundary between neighbouring real estates. In other words, the issue discussed here concerns relations between demarcation cases and other civil law cases in which the problem of the boundary between real estates, including acquisitive prescription, may appear. The direct reason for

writing this article was the following question of law addressed to the Supreme Court by the Regional Court in Lublin (III CZP 25/17): “Are court proceedings allowed if acquisitive prescription is claimed for a strip of land located at the boundary between neighbouring properties and the real reason for filing the application to the court for declaring acquisitive prescription in regard to a part of the neighbouring real estate located at the boundary is a dispute over the location of the borderline between the neighbouring real estates?”

Keywords: demarcation of real estates, proceedings for declaring acquisition of ownership by acquisitive prescription, real estate ownership or transfer of possession case, admissibility of court proceedings