



Andrzej ŻYLIS

Główny Geodeta Kraju



Żeby być biegłym z danej dziedziny, trzeba znać się na rzeczy. Znać się na rzeczy to jednak nie tylko posiadać odpowiednie wykształcenie i stos dyplomów w szufladzie. Trzeba rzecz poznać „od podszewki”, aby jako pomocnik sędziego zapewnić mu komfort orzekania na podstawie dobrze zdiagnozowanego stanu faktycznego, właściwie określonych i zastosowanych przepisów prawa oraz prawidłowo sporządzonej dokumentacji, jeśli takowa jest niezbędna. Wiadomo, i nie ma w tym nic nadzwyczajnego, że sędzia nie posiada wiadomości specjalnych w każdej dziedzinie, a jednak mówi się, że to właśnie on, a właściwie sąd, jest największym biegłym. Rola biegłego sądowego w postępowaniu dowodowym przed sądem jest więc nie do przecenienia, a na biegłym sądowym ciąży ogromne brzemień dostarczenia prawidłowego dowodu.

Panie biegły – dowód proszę

Jeżeli mi ktoś potrafi udowodnić i przekonać mnie, że niedobrze myślę lub działam, z radością postępowanie swe zmieniam. Szukam bowiem prawdy...

– Marek Aureliusz.

Opinia biegłego sądowego w dziedzinie geodezji i kartografii to w sprawach dotyczących nieruchomości, dowód o szczególnym znaczeniu. Wynika to z samego przedmiotu tych postępowań, które dotyczą praw do nieruchomości, działu tych praw, czy też roszczeń do nieruchomości bądź ich części. Dla prawidłowego orzekania w tego typu sprawach niezbędne jest prawidłowe określenie przestrzennego zasięgu prawa własności, poprzez określenie przebiegu granic nieruchomości. Sprawy te wymagają często również określenia możliwości jej fizycznego podziału albo jednoznacznego określenia części gruntu będącej przedmiotem zasiedzenia. Nie można tego wykonać nie posiadając wiadomości specjalnych z zakresu geodezji, kartografii, ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości), znajomości historycznych uwarunkowań związanych z nieruchomościami. Trzeba również potrafić przeprowadzić prawidłowy proces pomiarowy w terenie. Istnieje więc materia spraw sądowych, w których udział biegłego sądowego jest wręcz niezbędny i niewątpliwie jednym z typów takich spraw są sprawy z zakresu prawa rzeczowego związanego z nieruchomościami. Można kolokwialnie stwierdzić, że istnieją sprawy, których sędzia nie zakończy, jeśli nie dopuści dowodu w postaci opinii biegłego sądowego. Nie oznacza to natomiast, że biegły sądowy przejmując od sądu kompetencję do rozstrzygania sprawy, że „kieruje tą sprawą” pozostawiając sędziemu jedynie obowiązki proceduralne, że feruje wobec sędziego oczekiwania, inaczej mówiąc, że staje się na chwilę sędzią. Tak nie jest – bo być tak po prostu nie może. Dla prawidłowego przebiegu procesu sądowego konieczne jest jednoznaczne rozdzielanie dwóch sfer. Mianowicie biegły ustala lub wyjaśnia zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych,

natomiast sąd ustala stan faktyczny w znaczeniu procesowym, dokonuje oceny prawnej i rozstrzyga o prawach stron.

Ma to zasadnicze znaczenie w sprawach geodezyjnych, czyli np. o zniesienie współwłasności nieruchomości, rozgraniczenie czy nabycie prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Biegły geodeta, pomimo, że posiada wiadomości specjalne m.in. z zakresu katastru nieruchomości nie jest od tego, aby samodzielnie przesądzać o możliwości stwierdzenia stanu prawnego gruntów – w rozumieniu art. 153 Kodeksu cywilnego¹, nie rozstrzyga również o charakterze władania, czy miało np. charakter posiadania samoistnego czy też zależnego, a także czy posiadanie to doprowadziło do zasiedzenia. Od tego jest sąd. Biegły geodeta powinien za to wskazać, gdzie według określonych materiałów i kryteriów przebiega granica, ustalić przestrzenny zasięg faktycznego władania gruntem, a także sporządzić odpowiednią dokumentację.

Dowód z opinii biegłego – podstawa prawna.

Podstawową regulacją dającą sądowi podstawę prawną do zasięgnięcia opinii biegłego sądowego jest art. 278 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego², który stanowi, że w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia opinii. W postępowaniu nieprocesowym, do którego należą m.in. sprawy o zniesienie współwłasności, rozgraniczenie i stwierdzenie zasiedzenia, przepisy postępowania procesowego stosuje się odpowiednio na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. Opinia powinna zawierać uzasadnienie, które pozwala sądowi i stronom prześledzić tok rozumowania biegłego. Na podstawie art. 286 k.p.c. sąd może żądać ustnego lub pisemnego wyjaśnienia opinii, jej uzupełnienia albo dodatkowej opinii tych samych lub innych biegłych.

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2026 r. poz. 795)

² Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2026 r. poz. 468 z późn. zm.)

Ciekawą regulacją jest art. 278¹ k.p.c., który pozwala sądowi dopuścić dowód z opinii sporządzonej na zlecenie organu władzy publicznej w innym postępowaniu przewidzianym przez ustawę. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 15 czerwca 2026 r. Sygn. akt I CSK 1909/25³, wyraźnie potwierdził, że taka opinia podlega ocenie według reguł właściwych dla opinii biegłego oraz zasady określonej w art. 233 § 1 k.p.c., która stanowi, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Co również ciekawe, zdaniem Sądu Najwyższego, do uznania mocy dowodowej takiej opinii nie jest wymagane prawomocne zakończenie postępowania, na potrzeby którego pierwotnie ją sporządzono.

Regulacja ta ma znaczenie m.in. dla materiałów powstałych podczas administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego. Trzeba jednak odróżnić możliwość formalnego dopuszczenia konkretnej opinii na podstawie art. 278¹ k.p.c. od automatycznego przypisywania każdej dokumentacji geodety, sporządzonej w postępowaniu administracyjnym, statusu opinii biegłego w postępowaniu sądowym.

Opinia biegłego sądowego nie ma „uprzywilejowanej” mocy dowodowej.

Jak już wyżej wspomniano opinia biegłego sądowego podlega zasadzie swobodnej oceny dowodów wynikającej z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia jej wiarygodność i moc dowodową wraz z całokształtem zebranego materiału. Opinia biegłego nie korzysta, co do zasady ze zdawałoby się racjonalnej, hierarchicznej przewagi nad pozostałymi dowodami i tym samym nie wiąże sądu samym faktem sporządzenia jej przez specjalistę. Jednocześnie jednak specyfika opinii osoby posiadającej wiadomości specjalne w danej dziedzinie powoduje, że zakres swobodnej oceny dowodów jest w odniesieniu do niej szczególny. Sąd może i powinien badać, czy opinia jest kompletna, logiczna, wewnętrznie spójna, oparta na prawidłowo określonym materiale, czy zastosowana metoda została wyjaśniona i czy jej wnioski końcowe wynikają z przedstawionego rozumowania. Sąd powinien również opinię tak po ludzku zrozumieć, oczywiście w takim zakresie w jakim pozwoli mu ona na prawidłowe orzeczenie w danej sprawie - według własnego przekonania, a nie przekonania wymuszonego tylko faktem nieposiadania wiadomości specjalnych. Oczywiście sąd nie może jednak w miejsce merytorycznych ustaleń wymagających wiadomości specjalnych wprowadzić własnych twierdzeń mniej lub bardziej specjalistycznych. Sąd Najwyższy wyraźnie wskazuje, że ocena opinii nie może wkraczać w tę sferę, w której do jej dokonania potrzebna byłaby wiedza specjalna. W wyroku z 26 lutego 2021 r. Sygn. akt II CSKP 29/21⁴, zaakcentował, że opinia biegłego co do zasady służy fachowej ocenie okoliczności faktycznych, choć w pewnych sytuacjach samo ustalenie określonego faktu może być niemożliwe bez wiadomości specjalnych.

Biegły geodeta to nie „sędzia do spraw” geodezyjnych.

Jest to szczególnie widoczne właśnie w geodezji, gdzie ustalenie położenia punktu granicznego, wzajemnej relacji różnych układów odniesienia czy identyfikacja historycznego przebiegu granicy wymaga specjalistycznej analizy. Jak widać rolą biegłego sądowego jest dostarczenie sądowi fachowej wiedzy pozwalającej mu prawidłowo ocenić materiał dowodowy, gdyż to ostatecznie jemu (sądowi) rola ta przypada. I choć sporządzenie rzetelnej opinii może niekiedy wymagać od biegłego własnych obserwacji lub badań specjalistycznych - to nie zmienia to jednak jego procesowej funkcji. W wyroku z 10 maja 2017 r. Sygn. akt I CSK 294/16⁵, Sąd Najwyższy wskazał, że zadaniem biegłego nie jest rozstrzyganie kwestii prawnych ani ustalanie zasad wykładni i stosowania prawa. *Opinia biegłego ma ułatwić sądowi rozeznanie i zrozumienie dziedziny wymagającej wiadomości specjalnych, a więc wiedzy z zakresu poszczególnych gałęzi nauki, techniki, sztuki oraz wszelkich innych umiejętności wykraczającej poza przeciętny poziom wiedzy osób niebędących specjalistami w danej dziedzinie*⁶.

3 Legalis nr 3986476

4 Legalis nr 2539362

5 Legalis nr 1682111

6 Tamże

W odniesieniu do biegłego geodety oznacza to, że może on fachowo wyjaśnić znaczenie danej dokumentacji dla rekonstrukcji przebiegu granicy nieruchomości. Nie do niego należy jednak ustalanie skutków prawnych określonego aktu, rozstrzyganie kolizji tytułów własności ani przesądzanie, czy np. nastąpiło nabycie własności przez zasiedzenie. Oznacza to, że nawet w tak specjalistycznych jak geodezja i kartografia sprawach końcowej i wiążącej oceny oraz ustaleń dokonuje sąd. Pomimo więc, że bez biegłego sądowego geodety nie można w sposób prawidłowy dokonać odpowiednich ustaleń zarówno faktycznych, jak i prawnych, zadaniem biegłego jest przedłożenie sądowi faktów i prawa – ostatecznie jednak to sąd rozstrzyga, która z przedstawionych przez biegłego sądowego okoliczności ma decydujące znaczenie prawne dla wyniku sprawy.

Dokumentacja biegłego jako część orzeczenia.

Trzeba jednak zaznaczyć, że w sprawach dotyczących nieruchomości opinia biegłego geodety może czasem pełnić funkcję szerszą niż typowa ekspertyza. Jeżeli np. orzeczenie sądu powoduje powstanie nowych nieruchomości albo dotyczy części nieruchomości dotychczasowej, dokumentacja sporządzona przez biegłego geodetę może, a w sumie to powinna zostać wykorzystana jako integralny sposób oznaczenia przestrzennego zakresu sądowego rozstrzygnięcia. Dotyczy to przede wszystkim fizycznego podziału nieruchomości przy zniesieniu współwłasności, rozgraniczenia oraz stwierdzenia nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia części nieruchomości. W takiej sytuacji nie chodzi już jedynie o przekonanie sądu co do określonych wniosków. Dokumentacja ta powinna także umożliwiać jednoznaczne ustalenie, do jakich punktów i linii sięga prawo określone w sentencji orzeczenia. Powinna również wraz z orzeczeniem sądu stanowić kompletną podstawę umożliwiającą wprowadzenie zmian dotyczących nieruchomości w rejestrach urzędowych. Biegły sądowy powinien więc sporządzając opinię przestrzegać ustawowych wymagań co do np. możliwości (i procedury) sporządzenia odpowiedniej dokumentacji do celów prawnych. Praktykę bezpośredniego odwoływania się w sentencjach orzeczeń sądowych do map i punktów określonych w opiniach biegłych geodetów potwierdza również orzecznictwo Sądu Najwyższego. Za przykład niech posłuży postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2024 r. Sygn. akt II CSKP 1859/22 dotyczące fizycznego podziału nieruchomości⁷.

Wynika z tego, że im bardziej dokumentacja geodezyjna ma pełnić funkcję konstytutywną lub identyfikacyjną wobec późniejszych wpisów w ewidencji gruntów i budynków i księdze wieczystej, tym mniej jest miejsca na rozwiązania o charakterze jedynie pogładowym.

Na zakończenie.

Opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii pełni w sprawach nieruchomościowych podwójną funkcję. Funkcję dowodową - dostarczającą sądowi wiadomości specjalnych umożliwiających właściwą ocenę materiału dowodowego i funkcję identyfikacyjno-techniczną - określającą przestrzenne określenie przedmiotu rozstrzygnięcia w taki sposób, aby orzeczenie było jednoznaczne i wykonalne. Ta druga funkcja jest szczególnie widoczna w przypadku podziału fizycznego nieruchomości, zasiedzenia jej części oraz rozgraniczenia. Dokumentacja sporządzona przez biegłego geodetę może wówczas przestać być zwykłym załącznikiem dowodowym i stać się integralnym elementem orzeczenia. Nie zmienia to jednak podstawowej zasady podziału kompetencji. Biegły geodeta określa jak dany stan lub wariant przedstawia się z punktu widzenia geodezji i kartografii, natomiast sąd przesądza jaki stan powinien zostać przyjęty jako prawnie wiążący. Widać więc jak na dłoni, że prawidłowa opinia

7 Z wyroku - Do wyodrębnienia geodezyjnego, jak i prawnego dotychczasowej nieruchomości dochodzi dopiero na podstawie prawomocnego postanowienia sądu przyznającego dotychczasowym współwłaścicielom części nieruchomości lub jednemu z nich jej całość (art. 624 KPC). Orzeczenie to stanowi podstawę wprowadzenia do zasobu państwowego i geodezyjnego podziału dotychczasowej nieruchomości oraz wyodrębnienia geodezyjnego i prawnego wchodzących w jej skład działek. Oznacza to, że sądowe zniesienie współwłasności nieruchomości z zupełnym pominięciem planu podziału geodety, sporządzonym według zasad wskazanych w art. 621 KPC sprawia, iż wykonanie takiego orzeczenia nie jest możliwe, gdyż nie wywołuje ono także żadnych skutków przewidzianych w art. 624 KPC - Legalis nr 3158814.