

Uchwała z dnia 18 grudnia 2008 r., III CZP 125/08

Sędzia SN Zbigniew Strus (przewodniczący)

Sędzia SN Marian Kocon

Sędzia SN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Jana M. przy uczestnictwie Marianny S. i Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych w W. o zniesienie współwłasności, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 18 grudnia 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowieniem z dnia 3 października 2008 r.:

„Czy osoba, która będąc właścicielem gruntu objętego postępowaniem scaleniowym przeprowadzonym na podstawie ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów (Dz.U. Nr 11, poz. 80) w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o scalaniu gruntów (Dz.U. Nr 10, poz. 55) i nie będąc uczestnikiem postępowania scaleniowego staje się współwłaścicielem nieruchomości poscaleniowej w skład której trafił jej grunt, współwłaścicielem nieruchomości wydzielonej tytułem ekwiwalentu uczestnikowi postępowania scaleniowego, który wniósł ten grunt do postępowania, czy też zachowuje wyłączne prawo własności gruntu w granicach sprzed postępowania scaleniowego bez potrzeby dokonywania zniesienia współwłasności nieruchomości poscaleniowej, do której trafił jej grunt?”

podjął uchwałę:

Nieruchomość wydzielona w wyniku scalenia przeprowadzonego na podstawie ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. Nr 11, poz. 80 ze zm.) w zamian za grunty stanowiące własność uczestnika postępowania oraz innego właściciela, nieuczestniczącego w tym postępowaniu, stanowi przedmiot ich współwłasności.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Grodzisku Wielkopolskim postanowieniem wstępnym z dnia 21 stycznia 2008 r. uznał za uzasadniony co do zasady wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości wskazanych przez wnioskodawcę Jana M. Przyjął, że współwłasność tych nieruchomości powstała w wyniku postępowania scaleniowego, w którym nie uczestniczyli spadkodawcy wnioskodawcy, mimo że grunty objęte postępowaniem scaleniowym stanowiły ich własność.

Przy rozpoznaniu apelacji od tego postanowienia Sąd Okręgowy w Poznaniu powziął wątpliwość co do sytuacji prawnej osoby, która nie była uczestnikiem postępowania scaleniowego, a jej grunty zostały rozdysponowane pomiędzy uczestników postępowania scaleniowego. Przy uwzględnieniu, że postępowanie scaleniowe toczyło się na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. Nr 11, poz. 80 – dalej: "u.s.w.g."), a art. 25 ust. 1 tej ustawy wskazywał, że decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia nie przesądza tytułu własności gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem, Sąd drugiej instancji uznał, iż możliwe jest przyjęcie kilku koncepcji sytuacji prawnej właściciela gruntów, który nie był uczestnikiem postępowania scaleniowego. Odwołując się do poglądów prezentowanych na ten temat w literaturze i rozbieżnych stanowisk występujących w orzecznictwie, Sąd Okręgowy uznał, że wymaga wyjaśnienia, czy taka osoba staje się współwłaścicielem nieruchomości poscaleniowej, w skład której wszedł jej grunt, współwłaścicielem nieruchomości wydzielonej tytułem ekwiwalentu uczestnikowi postępowania scaleniowego, który wniósł ten grunt do postępowania scaleniowego, czy też zachowuje prawo własności gruntu w granicach sprzed postępowania scaleniowego i zagadnienie to przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy przyjął zasadnie, że w rozpoznawanej sprawie należało uwzględnić stan prawny wynikający z ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów w pierwotnym brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o scalaniu gruntów (Dz.U. Nr 10, poz. 55), wymaga jednak podkreślenia, iż zmiana przepisów regulujących skutki decyzji zatwierdzającej projekt scalenia dla stosunków własnościowych nie była dla oceny rozstrzyganego zagadnienia szczególnie istotna. Nowe brzmienie art. 25 ust. 1 u.s.w.g. wprowadzone przepisami ustawy z dnia 24 lutego 1986 r. różniło od

dotychczasowego zastąpieniem sformułowania „decyzja ta nie przesądza tytułu własności gruntów” zwrotem „decyzja ta nie narusza praw osób trzecich do gruntów”. Pozwala to przyjąć, że wykładnia art. 25 ust. 1 u.s.w.g. w pierwotnym brzmieniu zachowała aktualność także w zmienionym stanie prawnym.

Ocena sytuacji prawnej osoby, która nie była uczestnikiem postępowania scaleniowego obejmującego grunty stanowiące jej własność wymaga uwzględnienia skutków decyzji zatwierdzającej projekt scalenia (dalej: "decyzja scaleniowa"). W świetle przepisu ustawy stwierdzającego, że decyzja scaleniowa nie przesądza tytułu własności gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem (nie narusza praw osób trzecich do tych gruntów) w literaturze i orzecznictwie prezentowane jest stanowisko, że z punktu widzenia stosunków własnościowych decyzja scaleniowa ma charakter deklaratoryjny (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1950 r., C 217/50, OSN 1952, Nr 1, poz. 8, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 1970 r., III CZP 12/70, OSNCP 1970, nr 11, poz. 195 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 1979 r., IV CR 349/79, OSNCP 1980, nr 4, poz. 70). Stanowisko to jest w pełni usprawiedliwione również z tego względu, że uczestnikami postępowania scaleniowego są nie tylko właściciele gruntów, ale również ich samoistni posiadacze. Wobec tych osób decyzja scaleniowa nie może stanowić podstawy nabycia własności gruntów przydzielonych im w ramach scalenia.

Decyzja scaleniowa wywiera jednocześnie skutek konstytutywny w zakresie sposobu podziału gruntów w tym znaczeniu, że powoduje powstanie nowych nieruchomości. Nowy sposób podziału gruntów objętych scaleniem, wynikający z decyzji scaleniowej, realizuje określony w ustawie cel postępowania scaleniowego. Nie można zatem zakładać, że ochrona prawa własności gruntów przysługującego przed przeprowadzeniem scalenia, przewidziana w art. 25 ust. 1 u.s.w.g. dla osób, które nie były uczestnikami postępowania scaleniowego, które skutkuje zniweczeniem wyników postępowania scaleniowego. Dodatkowe ograniczenie stanowi w tym zakresie, przy dochodzeniu przez te osoby ochrony na podstawie przepisów prawa cywilnego, skutek postępowania scaleniowego wynikający z wydania decyzji administracyjnej, która nie może być podważona w postępowaniu sądowym. Już z tych względów należy odrzucić koncepcję, że właściciel gruntów objętych scaleniem, który nie był uczestnikiem postępowania scaleniowego, zachowuje prawo własności gruntów w granicach sprzed postępowania

scaleniowego, oznaczałoby to bowiem ochronę jego praw wyłączającą skutek przeprowadzonego postępowania scaleniowego. Naruszałoby to także interesy i prawo własności uczestników postępowania scaleniowego, którym przydzielono grunty takich właścicieli i podważało stabilność nowego podziału gruntów.

Przeciwko temu przemawia również analiza art. 25 ust. 1 u.s.w.g., który stanowi, że decyzja scaleniowa nie przesądza tytułu własności gruntów „wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem”. Uprawnienia wynikające z art. 25 ust. 1 u.s.w.g. nie odnoszą się zatem do gruntów z okresu poprzedzającego scalenie (gruntów przedscaleniowych).

Na gruncie tego przepisu może budzić wątpliwość, czy użyte w nim pojęcie „gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem” dotyczy gruntów, w skład których zostały włączone grunty przedscaleniowe, czy też gruntów przyznanych jako ekwiwalent za te grunty. W tym zakresie nie ma jednolitości poglądów zarówno w literaturze, jak i orzecznictwie. Nie może jednocześnie budzić wątpliwości, że wykluczona jest taka wykładnia pojęcia gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem, która pozwalałaby na uznawanie za nie obu rodzajów wskazanych wyżej gruntów.

Zawarte w art. 25 ust. 1 u.s.w.g. nawiązanie do tytułu własności gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem nakazuje przyjąć, że właściciel gruntów, który nie był uczestnikiem postępowania scaleniowego zachowuje swoje uprawnienie w odniesieniu do gruntów przyznanych jako ekwiwalent za jego grunty (wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem). Jeżeli zatem uczestnikiem postępowania scaleniowego był samoistny posiadacz gruntów stanowiących własność innej osoby, nieruchomości przyznana jako ekwiwalent za te grunty będzie stanowiła własność osoby, której grunty objęto scaleniem. Tego rodzaju rozwiązanie uwzględnia również w maksymalnym stopniu cel i skutki postępowania scaleniowego, które prowadzi do nowego podziału nieruchomości.

Uwzględniając to stanowisko oraz reguły wykładni językowej art. 25 ust. 1 u.s.w.g., trzeba również odrzucić koncepcję, że właściciel gruntu, niebędący uczestnikiem postępowania scaleniowego, nabywa prawo własności nowej nieruchomości poscaleniowej, do której weszły jego grunty z okresu poprzedzającego scalenie. Należy podkreślić, że tego rodzaju rozwiązanie miałoby również poważny mankament praktyczny, nie jest bowiem wykluczone, że w

postępowaniu scaleniowym grunty przedscaleniowe jednego właściciela są przydzielane do większej liczby nowo tworzonych nieruchomości. Mogłoby to powodować konieczność zmiany stanu prawnego znacznej liczby nieruchomości utworzonych po przeprowadzeniu postępowania scaleniowego. Z kolei ich właściciele zostaliby w części pozbawieni ekwiwalentu za swoje grunty przedscaleniowe.

Nie można również pominąć, że zasada ochrony prawa do nieruchomości wydzielonej jako ekwiwalent za grunty przedscaleniowe uwzględnia w największym stopniu reguły obowiązujące przy tworzeniu nowych nieruchomości w postępowaniu scaleniowym. Przepisy regulujące to postępowanie nie odwołują się przy dokonywaniu nowego podziału nieruchomości do kryterium powierzchni gruntów podlegających scaleniu i ich rodzaju. Decydujące znaczenie ma szacunkowa wartość gruntów i według tej samej zasady przydzielana jest nieruchomość stanowiąca ekwiwalent za grunty przedscaleniowe. W tej sytuacji rozdysponowanie tych gruntów w celu wydzielenia nowych nieruchomości następuje w oderwaniu od poprzedniego stanu. Z tego względu ochrona właściciela gruntów realizowana w odniesieniu do nieruchomości, które po przeprowadzeniu scalenia obejmuje jego dotychczasowe grunty lub ich części nie uwzględniałaby także celów postępowania scaleniowego.

Przedstawiona ocena sytuacji prawnej właściciela gruntów objętych postępowaniem scaleniowym, niebędącego jego uczestnikiem, odnosi się odpowiednio również do tych przypadków, w których grunty „wniesione” do postępowania scaleniowego przez jego uczestnika w części stanowiły jego własność, a w części był on jedynie samoistnym posiadaczem gruntów. Taka sytuacja występowała w rozstrzyganej sprawie i tylko wówczas powstaje problem, czy doszło w ten sposób do powstania współwłasności nieruchomości powstałej jako ich ekwiwalent. Sąd Okręgowy podkreślił, że w takich wypadkach budzi wątpliwość sama podstawa powstania współwłasności gruntów poscaleniowych, niezależnie od oceny, czy miałoby to dotyczyć gruntów wydzielonych jako ekwiwalent, czy też nieruchomości obejmujących grunty przedscaleniowe. W literaturze prezentowane jest również stanowisko, że w opisanej sytuacji właściciel gruntów, niebędący uczestnikiem postępowania scaleniowego może domagać się wydzielenia odpowiedniej działki od uczestnika, który otrzymał za nie ekwiwalent, po uprawomocnieniu się decyzji scaleniowej. Stanowisko to budzi

jednak zastrzeżenia z tego względu, że trudno przyznać uprawnienie do żądania wydzielienia działki gruntu, która nie jest dostatecznie wyodrębniona; jej wydzielenie z działki uczestnika postępowania scaleniowego wymagałoby przeprowadzenia podobnych czynności, jak przy zniesieniu współwłasności.

Możliwość powstania współwłasności gruntów wydzielonych w wyniku scalenia w opisanej sytuacji jest akceptowana w literaturze. Stanowisko to przyjmowano również w orzecznictwie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1978 r., III CRN 240/78, OSNCP 1979, nr 9, poz. 166 i z dnia 19 grudnia 1996 r., I CRN 131/95, OSP 1997, nr 11, poz. 207). Podzielając tę ocenę Sąd Najwyższy w obecnym składzie miał na względzie, że nie sprzeciwia się jej art. 25 ust. 1 u.s.w.g., skoro przewidziano w nim, iż decyzja scaleniowa nie przesądza tytułu własności gruntów. Przepis odsyła w tym zakresie do ogólnych zasad dotyczących własności nieruchomości, nie budzi zaś wątpliwości, że mogą one stanowić przedmiot współwłasności. Według ogólnych zasad prawa rzeczowego przysługiwanie prawa własności tej samej rzeczy niepodzielnie kilku osobom stanowi istotę współwłasności (art. 195 k.c.). W wypadku, gdy nieruchomość utworzona w wyniku postępowania scaleniowego stanowi ekwiwalent za grunty stanowiące przed scaleniem własność kilku osób i każda z nich na podstawie art. 25 ust. 1 u.s.w.g. zachowuje tytuł własności gruntów, należy przyjąć, że prawo własności należy do nich wspólnie, co odpowiada ustawowej konstrukcji współwłasności.

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie (art. 390 k.p.c.).