

POSTANOWIENIE

Dnia 14 lipca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Zbigniew Kwaśniewski

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z wniosku H. S.

przy uczestnictwie D. S.

o rozgraniczenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 14 lipca 2010 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego

[..]

z dnia 22 maja 2009 r.,

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

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 22 maja 2009 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestniczki postępowania D. S., złożoną od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 2 lutego 2009 r. rozgraniczającego jej nieruchomości oraz nieruchomości wnioskodawcy H. S., położone w M.

Sąd Rejonowy orzekł, że granica między działką nr 1202/38 o powierzchni 0,3542 ha, będącą własnością wnioskodawcy, a działką nr 1142/38 o powierzchni 0,4746 ha, będącą własnością uczestniczki postępowania, przebiega wzdłuż linii oznaczonej kolorem czerwonym od punktu 49 do punktu 50 na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę F. R. do opinii z dnia 11 kwietnia 2008 r. Orzeczenie te – zdaniem Sądu Okręgowego – odpowiada prawu, mimo iż podana przesłanka zasiedzenia (stan ostatniego spokojnego posiadania) nie odzwierciedla ustalonego stanu faktycznego. Z ustaleń sądowych wynikało bowiem, że wnioskodawca oraz uczestniczka stali się właścicielami działek w trybie uwłaszczeniowym, w następstwie nieformalnej darowizny dokonanej przed dniem 4 listopada 1971 r. przez ówczesną właścicielkę gospodarstwa rolnego zabudowanego E. S. (matkę wnioskodawcy i teściową uczestniczki). W wyniku darowizny gospodarstwo rolne „podzielone” zostało na dwie odrębne części między obdarowanych, ale faktycznie nie dokonano wydzielenia ich w terenie, ponieważ z całego dawnego obszaru gospodarstwa spokrewnione rodziny korzystały wspólnie, w tym z budynku mieszkalnego usytuowanego na działce wnioskodawcy. W wyniku nieporozumień rodzinnych uczestniczka wyprowadziła się z budynku mieszkalnego w 1985 r., zatem – w ocenie Sądu Okręgowego – stan posiadania z tej daty nie mógł być zakwalifikowany jako „ostatni stan spokojnego posiadania” właścicieli sąsiadujących nieruchomości w rozumieniu art. 153 k.c. Ustalony przez Sąd Rejonowy przebieg granicy da się natomiast uzasadnić „z uwzględnieniem wszelkich okoliczności” (art. 153 zd. drugie k.c.), stosownie do propozycji zamieszczonej w opinii biegłego geodety z dnia 11 kwietnia 2008 r., tym bardziej

że nie można ustalić przebiegu granicy według stanu prawnego (art. 153 zd. pierwsze k.c.).

Sąd Okręgowy uznał za nieprzydatną w postępowaniu rozgraniczeniowym pierwszą opinię biegłego R. z 16 lutego 2007 r., ponieważ wydzielala ona nowe nieruchomości. Oddalił również wniosek uczestniczki o zawieszenie postępowania rozgraniczeniowego do czasu zakończenia postępowania w sprawie z jej powództwa przeciwko H. S. o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym (sygn. akt I C .../09 Sądu Rejonowego), gdyż takie powództwo może być rozpoznane po zakończeniu postępowania rozgraniczeniowego.

Uczestniczka postępowania w skardze kasacyjnej wniosła o uchylenie obu postanowień sądowych i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarżąca podniosła zarzut naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię, a mianowicie:

- 1) art. 153 k.c. przez
 - a) uznanie niemożności rozgraniczenia według stanu prawnego;
 - b) zasugerowanie biegłemu konieczności rozgraniczenia „z uwzględnieniem wszelkich okoliczności”;
 - c) niewskazanie kryteriów rozgraniczenia w powyższy sposób;
- 2) art. 31 ust. 2 Prawa geodezyjnego i kartograficznego z 17 maja 1989 r. (Dz. U. Nr 30, poz. 163 ze zm.) poprzez nieuwzględnienie przy ustalaniu przebiegu granicy oryginalnych dokumentów znajdujących się w zasobach archiwalnych;
- 3) § 3 pkt 1 i § 4 pkt 4 rozporządzenia Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczenia nieruchomości (Dz. U. Nr 45, poz. 453) przez nierespektowanie aktów własności ziemi z 3 stycznia 1977 r., z których wynika m. in. prawo . S. do współwłasności budynków w ½ części;
- 4) Art. 21 ust. 1 i 2 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji RP przez pozbawienie uczestniczki prawa własności budynku mieszkalnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przesłanki rozgraniczenia są określone w art. 153 k.c. według ustalonej kolejności wzajemnie się wykluczającej, co oznacza, że sięganie do dalszej przesłanki jest możliwe dopiero po stwierdzeniu nieistnienia przesłanki mającej ustawowe pierwszeństwo (zob. m. in. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2000 r., I CKN 851/98, Lex nr 50869, z dnia 13 czerwca 2009 r., V CKN 1629/00, Lex nr 56046 oraz z dnia 26 czerwca 2002 r., III CKN 590/00, Wokanda 2003, nr 3, p. 8).

Uczestniczka postępowania podziela pogląd Sądu Okręgowego, iż w rozpoznawanej sprawie granica nie mogła być ustalona według stanu ostatniego spokojnego posiadania. Pogląd ten jest trafny i właściwie uzasadniony, kontrowersyjne jest natomiast istnienie pozostałych przesłanek. W pierwszej kolejności należy zatem ocenić, czy możliwe jest ustalenie granicy według stanu prawnego (art. 153 zd. pierwsze k.c.), bo ta przesłanka rozgraniczenia wyłącza pozostałe.

Strony nabyły prawo własności nieruchomości na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 ze zm.; dalej: „ustawa uwłaszczeniowa”), w następstwie nieformalnej darowizny dokonanej przez ówczesną właścicielkę E. S., która uzyskała w ten sposób zaopatrzenie społeczne oraz dokonała podziału swego podstawowego majątku między rodziny obu synów. Nabycie własności nieruchomości w trybie art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej następowało ipso iure, zatem administracyjna decyzja uwłaszczeniowa miała charakter deklaratoryjny. Organ administracyjny nie dokonywał ustalenia przebiegu granic uwłaszczonej nieruchomości rolnej, dlatego właściwe w tej mierze było - w razie sporu – postępowanie rozgraniczone. Decydujące znaczenie miał wówczas stan posiadania przedmiotu rozgraniczenia w dniu 4 listopada 1971 r., tj. w dniu wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1988 r., III CZP 456/88, OSNC 1989 nr 10, poz. 157, z dnia 21 maja 1998 r., III CKN 475/97, Lex nr 465042, z dnia 26 maja 1999 r., III CKN 158/98, Lex nr 319229, z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 633/98, Lex nr 319227, Lex nr 465019 i z dnia 19 sierpnia 2009 r., III CZP 51/09, Lex 520036).

Z mocy art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 107, poz. 464 ze zm.) niepodważalne stały się administracyjne decyzje uwłaszczeniowe (akty własności ziemi), ale nadal dominuje pogląd, że powyższy przepis nie stoi na przeszkodzie ustalaniu przebiegu granicy według stanu odmiennego od wynikającego z aktów własności ziemi, a mianowicie według stanu posiadania z dnia 4 listopada 1971 r. (orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2001 r., III CKN 1037/98, Lex nr 52696 oraz z dnia 11 maja 1995 r., III CZP 45/95, OSNC 1995, nr 10, poz. 137).

Uczestniczka postępowania w skardze kasacyjnej odwołuje się do powyższej wykładni, a to oznacza, że uznaje za miarodajny dla ustalenia granicy stan posiadania z dnia 4 listopada 1971 r. W postępowaniu sądowym nie dokonano ustaleń według tej zasady, ale można diagnozować, że ówczesny „stan posiadania” był zbliżony do współposiadania. Wskazują na to dokonane już ustalenia sądowe wskazujące na wspólne zamieszkanie całej wielopokoleniowej rodziny Szombarów w budynku mieszkalnym oraz na niepodejmowanie prób wytyczania granicy dzielącej dawną nieruchomość, która w istocie była dużym miejskim ogrodem, nieprodukcyjnym na potrzeby rynkowe, ale zaliczonym ówczesnie, z uwagi na kryterium obszarowe (powyżej 0,5 ha), do gospodarstw rolnych (rolno-ogrodniczych).

Nietypowość sytuacji faktycznej i prawnej tej (tych) nieruchomości utrudnia postawienie właściwej diagnozy. Gdyby bowiem stan posiadania nieruchomości z dnia 4 listopada 1971 r. oznaczał jej współposiadanie, to z mocy prawa musiał się przerodzić we współwłasność. Tymczasem w przedstawionych aktach własności ziemi H. S. i D. S. nie ma żadnej wzmianki o współwłasności. Dla rozpoznawanej sprawy o rozgraniczenie podstawowe znaczenie ma treść ksiąg wieczystych, bo tylko ona może wiarygodnie potwierdzać aktualnie istniejące prawa na nieruchomości (art. 5 u.k.w.h.). Ich treść nie zawiera również żadnej wzmianki o współwłasności.

Należy podkreślić, że możliwość korygowania granic nieruchomości rolnych na drodze sądowej po wejściu w życie art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 r.

o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ... (Dz.U. Nr 107, poz. 464 ze zm.) nie odnosi się do ustalonego w decyzji administracyjnej stanu prawnego nieruchomości. Jeżeli zatem w decyzji administracyjnej (akcie własności ziemi) stwierdzono, że następstwem uwłaszczenia jest powstanie – w miejsce dotychczasowej – dwóch odrębnych nieruchomości rolnych, to wyłączona została możliwość kontestacji stwierdzonego w ten sposób stanu prawnego.

Uczestniczka stara się dowieść, że E. S. rozporządziła nieruchomością na współwłasność obdarowanych (w szczególności co do budynków), co wynika również z pisma Urzędu Miejskiego z dnia 7 października 1995 r. (k. 56) oraz z kwestionariuszy podpisanych przez darczyńcę i obdarowanych (k. 109 i 112). Te dokumenty mają jednak tylko znaczenie przesłankowe, gdyż miarodajnym dokumentem w tym zakresie są akty własności ziemi. Z opinii biegłego geodety F. R. z dnia 16 lutego 2007 r. wynika jednak, że akty własności ziemi miały pierwotnie inną treść i zawierały wzmianki o współwłasności, ale następnie wzmianki te zostały usunięte w niewiadomych okolicznościach. Fakt ten ma istotne znaczenie i wymaga sprawdzenia, ponieważ może wskazywać na przerobienie dokumentu. Gdyby bowiem okazało się, że akty własności ziemi będące podstawą wpisów do ksiąg wieczystych zostały przedstawione w wersji innej od rzeczywistej, istnieje możliwość skorygowania wpisów w trybie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.). Powództwo takie zostało wytoczone przez D. S. i jest prowadzone przed Sądem Rejonowym (sygn. akt I C .../09). Jedynie w tej sprawie można miarodajnie ustalić, czy wpisy do ksiąg wieczystych wymagają korekty, stosownie do żądania uczestniczki. Ma to znaczenie dla sprawy rozgraniczeniowej, gdyż potwierdzona współwłasność (w jakiegokolwiek części) oznaczałoby adekwatną niemożność rozgraniczenia między współwłaścicielami. Wynik sprawy procesowej z art. 10 u.k.w.h. ma więc znaczenie prejudykacyjne (art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.), dlatego wniosek uczestniczki o zwieszenie postępowania był uzasadniony.

Z przedstawionych przyczyn należało uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c i art. 108 § 2 k.p.c w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).