

POSTANOWIENIE

Dnia 22 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

w sprawie z wniosku T. M.

przy uczestnictwie D. M. , S. M., E. S., M. S., A. W. i A. G. następcy prawnego E. O.

o zniesienie współwłasności i stwierdzenie zasiedzenia,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 22 października 2015 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania E. S.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Łomży

z dnia 25 marca 2014 r., sygn. akt I Ca 23/14,

**uchyła zaskarżone postanowienie w punktach:
I (pierwszym) - w części oddalającej apelację uczestnika
postępowania E. S. -, IV (czwartym), V (piątym), VI (szóstym) i VII
(siódmym) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w Łomży do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawca T. M. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości o powierzchni [...], położonej we wsi Ż. składającej się z działek nr [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], mającej urządzoną księgę wieczystą nr [...] w Sądzie Rejonowym w W. wraz z zabudowaniami stanowiącymi nakład wnioskodawcy na działce nr [...] oraz nieruchomości o powierzchni [...] położonej we wsi Ż. oznaczonej w ewidencji geodezyjnej numerem działki [...], mającej urządzoną księgę wieczystą nr [...] w Sądzie Rejonowym w W.. Wnosił o przyznanie mu tych nieruchomości z obowiązkiem spłaty na rzecz pozostałych uczestników. Uczestnik postępowania E. S. wniósł o przyznanie nieruchomości będących przedmiotem postępowania na jego rzecz z obowiązkiem spłaty na rzecz pozostałych współwłaścicieli. W trakcie postępowania uczestnik E. S. wnosił o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości o powierzchni około 7 ha, tj. część działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Ż. gmina K. numerami: [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], dla których w Sądzie Rejonowym w Wysokiem Mazowieckiem prowadzone są księgi wieczyste o numerach [...] i [...].

Postanowieniem z 9 stycznia 2013 r., Sąd Rejonowy w Zambrowie Zamiejscowy Wydział Cywilny w Wysokiem Mazowieckiem oddalił wniosek o zasiedzenie (pkt I), ustalił, że przedmiotem współwłasności E. S. - z udziałem $\frac{1}{2}$ części, T. M. - z udziałem w $\frac{1}{2}$ części jest nieruchomość rolna położona we wsi Ż. złożona z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] o łącznej powierzchni [...], dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...] (pkt II), ustalił, że przedmiotem współwłasności J. M.- z udziałem $\frac{2}{16}$ części, D. M. z udziałem $\frac{3}{16}$ części, E. O. - z udziałem $\frac{3}{16}$ części, E. S. - z udziałem $\frac{4}{16}$ części, T. M. – z udziałem w $\frac{4}{16}$ części, jest nieruchomość rolna położona we wsi Ż. złożona z działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem [...], o powierzchni [...], dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...] (pkt III), określił wartość przedmiotu postępowania na kwotę 355 687 zł (pkt IV), dokonał zniesienia współwłasności w ten sposób, że przyznał na własność wnioskodawcy nieruchomości szczegółowo opisane w pkt I. i II. postanowienia (pkt V), zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika E. S. tytułem spłaty kwotę 121 779,25 zł płatną w dwóch ratach (pkt VI), zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki D. M. tytułem spłaty kwotę 232,68 zł, na rzecz uczestniczki J. M. tytułem spłaty kwotę

155,13 zł, na rzecz uczestniczki E. O. tytułem spłaty kwotę 232,68 zł (pkt VII), nakazał uczestnikowi E. S., aby wydał wnioskodawcy działki opisane w punkcie I. i II. postanowienia w części znajdującej się w jego posiadaniu z dniem uprawomocnienia się postanowienia Sądu pierwszej instancji (pkt VIII) oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania (pkt IX i X).

Sąd Rejonowy ustalił, że decyzją Naczelnika Powiatu w Wysokiem Mazowieckiem, znak [...] z dnia 29 czerwca 1974 r. właścicielem nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] o powierzchni [...], położonych na terenie wsi Ż. stała się H. M.. Decyzją Naczelnika Powiatu w Wysokiem Mazowieckiem, znak [...] z dnia 29 czerwca 1974 r., współwłaścicielami nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi [...], [...], [...], [...], [...], [...] i [...] o powierzchni 12,958 ha położonych na terenie wsi Ż. w częściach po $\frac{1}{2}$ zostały H. M. i E. S.. Decyzją Naczelnika Powiatu w Wysokiem Mazowieckiem, znak [...] z dnia 29 czerwca 1974 r., współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym [...] o powierzchni [...], położonej na terenie wsi Ż. stali się: J. M. w $\frac{2}{16}$ częściach, D. M. w $\frac{3}{16}$ częściach, E. O., w $\frac{3}{16}$ częściach, E. S. w $\frac{1}{4}$ części, H. M. w $\frac{1}{4}$ części. Decyzją z 27 grudnia 1991 r., znak [...], Kierownik Urzędu Rejonowego w Wysokiem Mazowieckiem ustalił ewidencyjne położenie działki nr [...] pomiędzy działkami nr [...] i [...], w następstwie czego dotychczasowa działka nr [...] otrzymała nowy numer [...], a działki nr [...] i [...] odpowiednio nowe oznaczenie nr [...] i [...]. Aktem notarialnym, Rep. A Nr [...], sporządzonym w dniu 14 marca 1986 r. H. M. przeniosła na swych następców prawnych: R. i B. małżonków M. oraz na S. M. na współwłasność w równych częściach własność przysługujących jej udziałów w nieruchomości o ogólnej pow. [...] stanowiącej siedem działek oznaczonych nr: [...], [...], [...], [...], [...], [...] oraz w nieruchomości o powierzchni 3 000 m² oznaczonej numerem [...], położonych we wsi Ż..

Sąd Rejonowy w Wysokiem Mazowieckiem, postanowieniem z dnia 19 września 2001 r., w sprawie o sygn. I Ns 10/99, dokonał działu spadku i podziału majątku dorobkowego S. i E. małżonków S., w wyniku którego m.in. przyznał na wyłączną własność E. S. udział w wysokości $\frac{1}{2}$ w nieruchomości

położonej we wsi Ż. składającej się z działek o numerach: [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] o powierzchni [...].

Aktem notarialnym z dnia 11 kwietnia 2003 r., Rep. A Nr [...], R. i B. M. darowali na rzecz syna T. M. własność gospodarstwa rolnego, w tym udział w wysokości $\frac{1}{4}$ części w nieruchomości o ogólnej powierzchni [...] stanowiącej siedem działek oznaczonych nr: [...], [...], [...], [...], [...], [...] oraz udział wynoszący $\frac{1}{8}$ części nieruchomości o powierzchni [...] oznaczonej numerem [...], położonych we wsi Ż..

W dniu 14 marca 2012 r. S. M. umową darowizny i o dożywocie darował swój udział w przedmiotowych nieruchomościach na rzecz T. M. w zamian za świadczenia dożywocie. Ostatecznie działki: nr [...] o powierzchni [...]; nr [...] o powierzchni [...]; nr [...] o powierzchni [...] nr [...] o powierzchni [...], nr [...] o powierzchni [...]; nr [...] o powierzchni [...] i nr [...] o powierzchni [...] stanowiły współwłasność T. M. i E. S. po $\frac{1}{2}$ części. Natomiast działka nr [...] o powierzchni 0,3000 ha stanowiła współwłasność J. M. w $\frac{2}{16}$ części, D. M. w $\frac{3}{16}$ części, T. M. w $\frac{4}{16}$ części, E. O. w $\frac{3}{16}$ części i E. S. w $\frac{4}{16}$ części.

Postanowieniem z 18 października 2010 r., w sprawie o sygn. akt I Ns 146/09, Sąd Rejonowy w Wysokiem Mazowieckiem podzielił do użytkowania działkę nr [...]. Działki o numerach: [...], [...] i [...] wnioskodawca i uczestnik E. S. podzielili do użytkowania. Działkę nr [...] użytkuje w całości uczestnik E. S., a działkę nr [...] wnioskodawca. Działka nr [...] jest użytkowana w części przez wnioskodawcę, a w części przez uczestnika E. S.. Działka nr [...] nie jest użytkowana.

Wartość działki nr [...] wynosi kwotę 192 409 zł (164 067 zł grunt zabudowany, 28 342 zł grunt orny i łąki); nr [...] – kwotę 1 086 zł; nr [...] – kwotę 21 363 zł (13 609 zł grunt orny i łąki, 7 754 zł grunt leśny); nr [...] - kwotę 17 990 zł (16 534 zł grunt orny i łąki, 1 456 zł grunt leśny); nr [...] - kwotę 6 800 zł (5 880 zł grunt orny i łąki, 920 zł grunt leśny); nr 338 – kwotę 136 674 zł (56 971 zł grunt orny i łąki, 79 703 zł grunt leśny); nr [...] – kwotę 5 563 zł, a nr [...] – kwotę 1 241 zł. Wartość zabudowań znajdujących się na działce nr [...] wynosi kwotę 138 947 zł.

Wnioskodawca ma niespełna 30 lat, jest kawalerem, prowadzi gospodarstwo rolne w Ż. o powierzchni około [...]. Pomagają mu rodzice R. i B. M. oraz stryj S.

M.. Wnioskodawca posiada niezbędne wyposażenie w ciągniki i maszyny rolnicze oraz prowadzi chów bydła mlecznego (około 30 sztuk). E. S. ma 61 lat, jest kawalerem. Samotnie prowadzi gospodarstwo o powierzchni około 23 ha w miejscowości P. ., gdzie też stale zamieszkuje, tj. w odległości około 12 km od miejscowości Ż.. Ukończył wyższe studia magisterskie w trybie zaocznym na Wydziale Rolniczym SGGW w Warszawie. Posiada maszyny i ciągniki rolnicze oraz prowadzi produkcję zwierzęcą (bydło). Prowadzi mało intensywną produkcję w związku z czym osiąga niewielkie dochody. Miał wypadki przy pracy w gospodarstwie i był uznawany przez komisję lekarską KRUS za częściowo niezdolnego do pracy w gospodarstwie rolnym (ostatnio orzeczeniem z dnia 1 marca 2012 r.).

S. M. ma 67 lat, jest kawalerem, nie ma nikogo na utrzymaniu, zamieszkuje wraz z T. M. i rodzicami wnioskodawcy oraz świadczy pomoc w gospodarstwie rolnym wnioskodawcy. Udział należący do T. M. obciąża prawo dożywocia na rzecz tego uczestnika. M. S. zamieszkuje w W.. D. M. ma 68 lat, na stałe zamieszkuje w W., jest emerytką, a własne gospodarstwo wydzierżawia. E. O. zamieszkuje w Z., również jest emerytką. A. W. przebywa poza granicami kraju.

Odnosnie do wniosku uczestnika postępowania E. S. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie Sąd pierwszej instancji wskazał, że uczestnik ten w istocie kwestionował przyznanie działek na współwłasność w drodze decyzji będących aktami własności ziemi - prawomocnymi i stanowiącymi tytuły własności. Z tej przyczyny jego wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nie był zasadny.

Sąd uznał, że podział wszystkich działek, jak również poszczególnych działek pomiędzy wnioskodawcę i uczestnika E. S. byłby sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki, gdyż spowodowałby rozdrobnienie i tak niewielkich powierzchni działek, co nie jest, gospodarczo uzasadnione. Przeciwno przyznaniu poszczególnych działek wnioskodawcy i uczestnikowi postępowania E. S. przemawia położenie działek w kontekście wzajemnych relacji pomiędzy tymi współwłaścicielami. Konieczne byłoby także zapewnienie dojazdu do nowo utworzonych działek. Biorąc pod uwagę koszt urządzenia takich dojazdów, w szczególności jeśli chodzi o działkę leśną nr [...], do ogólnej wartości tych

gruntów, nie jest to rozwiązanie racjonalne. Sąd miał także na względzie istniejący konflikt pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikiem E. S..

Wobec braku zgody przez zainteresowanych na jedną osobę, której miałby przypaść przedmiot współwłasności, Sąd rozważył kolejne kryterium przewidziane w art. 214 k.c. Przedmiot współwłasności jest użytkowany przez wnioskodawcę i uczestnika E. S.. W ocenie Sądu, wnioskodawca daje lepszą gwarancję racjonalnego prowadzenia gospodarstwa rolnego oraz spłaty pozostałych współwłaścicieli - jest młodym rolnikiem, prowadzi około 30 ha gospodarstwo, pomagają mu rodzice oraz S. M., z którymi razem zamieszkuje. Jest kawalerem. Prowadzi hodowlę bydła mlecznego i gwarantuje wysoką produkcyjność, a jednocześnie powiększa obszar swojego warsztatu rolnego, co daje pewność spłaty pozostałych uczestników stosownie do ich udziałów. Nie ponosi dodatkowych kosztów zapewnienia siły roboczej w prowadzonym gospodarstwie, gdyż może liczyć na pomoc rodziny. W gospodarstwie tym z uwagi na duży udział użytków zielonych możliwy jest jego rozwój w kierunku hodowli bydła mlecznego. Działka siedliskowa, którą zajmuje, stanowi zaplecze dla prowadzenia tego gospodarstwa. Jakkolwiek uczestnik E. S. ma wiedzę w zakresie rolnictwa, przygotowanie do jego prowadzenia i bazę produkcyjną, to jego stosunki osobiste i rodzinne, dotychczasowe źródło utrzymania, zamieszkiwanie w odległości około 10-12 km od gruntów stanowiących przedmiot współwłasności, kłopoty ze zdrowiem i ekstensywna produkcja - przemawiają przeciwko przyznaniu mu przedmiotu współwłasności. Sąd uznał, iż większą szansę rozwoju będzie miało gospodarstwo, jeśli zostanie przyznane wnioskodawcy.

Z tych względów Sąd dokonał zniesienia współwłasności w ten sposób, że przyznał wnioskodawcy nieruchomości składające się z działek będących przedmiotem wniosku i zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania stosowne spłaty przy uwzględnieniu wartości działek.

Na działce nr [...] posadowiony jest budynek mieszkalny wybudowany w 1965 r., budynek gospodarczy (obora z przybudówką na mleko) wybudowany w 1977 r. oraz budynek gospodarczy (stodoła). Budynki te stanowią zaplecze dla prowadzenia działalności rolniczej przez T. M. i stanowiły część składową nieruchomości w momencie darowania wnioskodawcy udziału w tej nieruchomości

przez R. i B. M. w 2003 r. Budynki te wznieśli rodzice wnioskodawcy. Wnioskodawca objął działkę nr [...] wraz z tymi budynkami. Wartość rynkowa tych obiektów wynosiła kwotę 138 947 zł. Sąd przyjął, iż nie było porozumienia między współwłaścicielami co do poczynienia i ewentualnego rozliczenia nakładów, a poczynione nakłady zostały dokonane za zgodą wszystkich współwłaścicieli. Sąd, przyznając działkę nr [...] na własność wnioskodawcy, odliczył od jej wartości wartość budynków posadowionych na tej działce, gdyż budynki te zostały wybudowane przez rodziców wnioskodawcy, a uwzględnienie wartości budynków byłoby bezzasadnym premiowaniem uczestnika, który nie miał żadnego udziału w ich wzniesieniu.

Za bezzasadne uznał Sąd Rejonowy także zgłoszone przez uczestnika E. S. żądanie zasądzenia na jego rzecz od wnioskodawcy i uczestnika S. M. kwoty 40 000 zł jako odszkodowania za naruszenie posiadania i pozbawienie pożytków za okres od dnia 1 maja 1990 r. do dnia 6 października 2009 r. z części działek objętych wnioskiem o zniesienie współwłasności, gdyż wnioskodawca i uczestnik E. S. użytkowali przedmiot współwłasności - czerpali pożytki i ponosili wydatki w zakresie przez siebie użytkowanym.

Ponieważ część przedmiotu współwłasności znajduje się w posiadaniu uczestnika E. S., dlatego też Sąd nakazał temu uczestnikowi, aby wydał wnioskodawcy działki opisane w pkt I. i II. postanowienia w części znajdującej się w jego posiadaniu.

Ponadto, postanowieniem Sądu Rejonowego w Zambrowie Zamiejscowego Wydziału Cywilnego w Wysokiem Mazowieckiem z dnia 9 stycznia 2013 r. wymierzono uczestnikowi postępowania E. S. karę porządkową grzywny. Natomiast, postanowieniem z 30 kwietnia 2013 r., Sąd oddalił wniosek uczestniczki A. W. o przywrócenie terminu do wniesienia apelacji oraz odrzucił jej apelację. Uczestniczka złożyła zażalenie, które zostało następnie odrzucone, postanowieniem Sądu Rejonowego w Zambrowie, z dnia 5 lipca 2013 r., które zostało zaskarżone przez A. W. kolejnym zażaleniem, które zostało odrzucone postanowieniem z dnia 23 sierpnia 2013 r. Postanowieniem z 2 października 2013 r., Sąd Rejonowy odrzucił ponowne zażalenie uczestniczki A. W., jako wniesione po upływie terminu.

Postanowieniem z dnia 25 marca 2014 r., Sąd Okręgowy w Łomży oddalił apelacje wniesione od postanowienia Sądu pierwszej instancji z dnia 9 stycznia 2013 r. przez uczestników postępowania D. M., M. S. i E. S. (pkt I). Nadto oddalił zażalenia: E. S., wniesione na postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 9 stycznia 2013 r. (pkt II), oraz A. W., wniesione na postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 2 października 2013 r. (pkt III), oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania (pkt IV-VII).

Sąd Okręgowy uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Podzielił także jego ocenę prawną. Odnosząc się do zarzutu dotyczącego błędnego rozstrzygnięcia co do wniosku uczestnika postępowania E. S. o stwierdzenie zasiedzenia wskazał, że podczas prowadzenia na terenie powiatu wysokomazowieckiego akcji uwłaszczeniowej babka wnioskodawcy – H. M. oraz matka uczestnika postępowania E. S. oświadczyły, że użytkują po połowie działki oznaczone wówczas w ewidencji gruntów wsi Ż. numerami: [...], [...], [...], [...], [...], [...] i [...]. Z tych względów, w wydany następnie akcie własności ziemi z dnia 29 czerwca 1974 roku, nr [...] stwierdzone zostało, że H. M. i E. S. stały się na podstawie art. 1, 5 i 12 ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 ze zm.) z mocy samego prawa z dniem 4 listopada 1971 r. współwłaścicielkami przedmiotowych działek o łącznej powierzchni [...] w ½ części. Natomiast, w akcie własności ziemi z dnia 29 czerwca 1974 r. nr [...] stwierdzono, że właścicielką działek oznaczonych numerami geodezyjnymi: [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] i [...] o powierzchni [...], położonych na terenie wsi Ż. stała się H. M.. Do czasu wejścia w życie z dniem 4 listopada 1971 r. przepisów ustawy uwłaszczeniowej H. M. i E. S. dokonały nieformalnego podziału działek o numerach: [...], [...], [...], [...], [...], [...] i [...] do użytkowania i w tym zakresie korzystały z tych działek, zgodnie z ich przeznaczeniem, a także wzajemnie szanując stan powstały w wyniku nieformalnego podziału. Dodatkowo H. M. w odniesieniu do działek o numerach: [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] i [...] realizowała swoje uprawnienia jako ich posiadacz samoistny, bez udziału i sprzeciwu matki uczestnika postępowania – E. S. . Znalazło to odzwierciedlenie w wydanych aktach własności ziemi z dnia 29 czerwca 1974 roku, nr [...] i nr [...]. E.S. nie wykazywała

w toku postępowania uwłaszczeniowego, aby czuła się upoważniona do podejmowania wobec nieruchomości lub ich części, które znajdowały się w posiadaniu samoistnym H. M., jakichkolwiek działań, do których uprawniony jest właściciel albo by faktycznie podejmowała czynności, które manifestowałyby jej przekonanie (*animus*), że to ona nimi włada w czasie wskazywanym przez uczestnika E. S. jako uzasadniającym stwierdzenie jej zasiedzenia.

Uczestnik postępowania E. S. nigdy nie chciał się z tym faktem pogodzić i próbował wzruszyć wydane akty własności ziemi na drodze postępowania administracyjnego, co jednak nie przyniosło oczekiwanego przez niego rezultatu i w tej sytuacji tytułami własności dla przedmiotowych nieruchomości są akty własności ziemi z 1974 roku. Sąd Okręgowy zgodził się również z oceną Sądu Rejonowego, że odnośnie do złożonego przez uczestnika postępowania E. S. wniosku o stwierdzenie zasiedzenia niedopuszczalna jest droga sądowa, co związane jest z wejściem w życie ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. z 1982 r. Nr 11, poz. 81 ze zm.) i dotyczy spraw, które toczyły się przed terenowym organem administracji państwowej oraz zakończyły się przed dniem 6 kwietnia 1982 r. ostatecznymi decyzjami administracyjnymi tego organu, a do takich zaliczają się akty własności ziemi z dnia 29 czerwca 1974 r. Przeprowadzenie postępowania uwłaszczeniowego skutkowało powstaniem nowego stanu prawnego. Zatem słusznie Sąd pierwszej instancji przyjął, że rozpoznawanie takich spraw przez sądy oznaczałoby dopuszczenie do kontroli sądowej decyzji administracyjnych i możliwość orzekania przez sądy odmiennie, niż uczyniono to w tych decyzjach. Dlatego też Sąd pierwszej instancji zasadnie oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia.

Sąd Okręgowy za prawidłowe uznał rozstrzygnięcie dotyczące sposobu zniesienia współwłasności.

Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że brak jest przesłanek do dokonania podziału nieruchomości stosownie do posiadanych przez strony udziałów we współwłasności. Przeciwno fizycznemu podziałowi nieruchomości – które jeszcze za życia poprzednich współwłaścicieli były podzielone do użytkowania, co funkcjonowało także w chwili wejścia w ich

posiadanie przez uczestnika E. S. w miejsce jego matki i utrzymuje się do chwili obecnej – przemawiał istniejący spór pomiędzy wnioskodawcą i uczestnikiem E. S.. Powoduje to, że nie można prowadzić na przedmiotowych nieruchomościach prawidłowej gospodarki rolnej. W świetle zasad prawidłowej gospodarki rolnej, o których mowa w art. 213 k.c., celowe było przyznanie nieruchomości na własność wnioskodawcy T. M., za czym przemawiają zarówno przesłanki ekonomiczne, jak i społeczne. Wnioskodawca daje lepszą gwarancję racjonalnego prowadzenia gospodarstwa rolnego oraz spłaty pozostałych współwłaścicieli od uczestnika E. S..

Sąd drugiej instancji za bezzasadne także uznał wniesione zażalenia przez uczestników E. S. i A. W..

Postanowienie Sądu Okręgowego w Łomży zostało zaskarżone w części - tj. w punkcie pierwszym w zakresie oddalającym apelację uczestnika postępowania E. S. oraz w punktach zawierających rozstrzygnięcie o kosztach postępowania - skargą kasacyjną przez uczestnika postępowania E. S.. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucono naruszenie:

- art. 172 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w następstwie uznania, że droga sądowa w zakresie wniosku o zasiedzenie jest niedopuszczalna w związku z czym wniosek o zasiedzenie jest bezpodstawny;

- art. 211 w zw. z art. 213 i 214 § 1 i 2 k.c. poprzez przyznanie w całości nieruchomości rolnej wnioskodawcy, wobec uznania, że jest to celowe w świetle zasad prawidłowej gospodarki rolnej, z uwagi na to, że wnioskodawca jest człowiekiem młodym, w pełni sił, prowadzącym specjalistyczne gospodarstwo rolne, a także z tego powodu, że pomiędzy wnioskodawcą, a uczestnikiem E. S. trwa wieloletni spór, z pominięciem dokonania zbadania skutków przyznania wnioskodawcy nieruchomości dotychczas wchodzących w skład gospodarstwa rolnego uczestnika;

- art. 211 w zw. z art. 214 § 1 i 2 k.c. poprzez przyznanie w całości nieruchomości rolnej wnioskodawcy, w sytuacji, w której na nieruchomości rolnej w wyniku nieformalnego podziału istniejącego przez okres ponad 40 lat prowadzone były dwa oddzielne gospodarstwa rolne, jedno wnioskodawcy i jego dziadków, drugie uczestnika;

- art. 213 i art. 214 § 1 i 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, w której nieruchomość rolna stanowiąca współwłasność nie stanowiła samodzielnego gospodarstwa rolnego, a pozostawała częścią dwóch oddzielnych gospodarstw, a dokonanie podziału nieruchomości nie pozostawało w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucono naruszenie:

- art. 386 § 4 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, pomimo tego, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy i zaniechał zbadania czy doszło do zasiedzenia przez współwłaścicieli wydzielonych do korzystania nieruchomości bądź czy doszło do zasiedzenia udziałów we współwłasności przez któregośkolwiek ze współwłaścicieli, przyjmując, że wniosek o zasiedzenie jest bezpodstawny ze względu na uregulowany stan prawny nieruchomości;

- art. 610 § 1 w zw. z art. 670 i 677 § 1 k.p.c. w zw. z art. 618 § 1 k.p.c. poprzez niedokonanie przez Sąd ustaleń dotyczących możliwości zasiedzenia nieruchomości po wydaniu decyzji uwłaszczeniowej, w tym możliwości zasiedzenia przez uczestnika E. S. wydzielonej części nieruchomości, wskazując przy tym, że droga sądowa jest niedopuszczalna względem wniosku o zasiedzenie złożonego przez uczestnika E. S., podczas gdy prawidłowo przeprowadzone postępowanie, w tym dopuszczenie zgłoszonych przez wnioskodawcę wniosków dowodowych, pozwoliłoby na ustalenie czy E. S. zasiedział udział należący do drugiego współwłaściciela bądź część nieruchomości wydzielonej do odrębnego korzystania;

- art. 227 w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd drugiej instancji zgłoszonych w apelacji przez uczestnika E. S. dowodów zmierzających do wykazania samoistnego posiadania nieruchomości, która w wyniku nieformalnego podziału pozostawała we władaniu E. S. po dniu wydania aktu własności ziemi, przy czym poczynienie takich ustaleń konieczne było do prawidłowego rozpoznania sprawy.

Uczestnik postępowania wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w Łomży w zaskarżonym zakresie oraz uchylenie w całości poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego w Zambrowie i przekazanie sprawy w tym zakresie temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów naruszenia prawa materialnego oraz procesowego związanych z rozstrzygnięciem w przedmiocie zgłoszonego przez uczestnika postępowania E. S. wniosku o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie części nieruchomości, będącej przedmiotem postępowania o zniesienie współwłasności. Stanowisko Sądu Okręgowego co do dopuszczalności rozpoznania tego wniosku (drogi sądowej) jest niekonsekwentne. Z jednej bowiem strony, Sąd drugiej instancji zasadnie przyjął, że akty własności ziemi ze względu na wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przepisy prawa, nie podlegają kontroli sądowej. Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych oraz ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 107, poz. 464) wyłączyły bowiem nie tylko administracyjną, ale także sądową kontrolę aktów własności ziemi. W rezultacie tych rozwiązań sądy muszą respektować skutki prawne wynikające z ostatecznego aktu własności ziemi stwierdzającego, chociażby sprzecznie z prawem lub ze stanem faktycznym, nie tylko nabycie własności nieruchomości z dniem 4 listopada 1971 r. przez wskazanego w nim samoistnego posiadacza, ale także potwierdzającej, że w tej dacie była ona posiadaczem samoistnym nieruchomości (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2011 r., I CSK 213/10, nie publ., z dnia 21 marca 2013 r., III CZP 4/13, nie publ., z dnia 6 listopada 2013 r., IV CSK 125/13, nie publ. oraz z dnia 25 czerwca 2015 r., III CSK 362/14, nie publ.). Z drugiej strony, mimo takiego stanowiska, Sąd drugiej instancji dokonał ustaleń faktycznych dotyczących posiadania oraz jego charakteru nieruchomości wymienionych w aktach własności ziemi na chwilę wejścia w życie przepisów ustawy uwłaszczeniowej i ocenił, że stan ten został prawidłowo uwzględniony w wydanych aktach własności ziemi. Tymczasem ocena przez sąd powszechny prawidłowości wydanych aktów własności ziemi jest niedopuszczalna w związku ze związaniem sądów skutkami wywołanymi ostatecznym aktem własności ziemi, co oznacza obowiązek uwzględnienia przez sądy stanu prawnego z niego wynikającego, tak samo jak ma to miejsce w odniesieniu do każdej ostatecznej

decyzji administracyjnej (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 30).

W postanowieniu z dnia 25 czerwca 2015 r., III CSK 362/14 (nie publ.) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że ostateczny akt własności ziemi kwalifikować należy jako zdarzenie wywołujące skutki cywilnoprawne nie tylko w zakresie deklarowanego stwierdzenia nabycia prawa własności, dokonanego z mocy ustawy, ale także jako potwierdzenia posiadania samoistnego osoby uwłaszczonej, co konsekwentnie prowadzi do wniosku, że w dacie 4 listopada 1971 r. dotychczasowi posiadacze zostali pozbawieni tego przymiotu. Z tych przyczyn wobec osób, które nadal władały nieruchomością w sposób odpowiadający posiadaniu samoistnemu, rozpoczął bieg nowy termin zasiedzenia z tym, że skierowanego przeciwko osobie wskazanej w akcie własności ziemi. Odnosząc powyższe do okoliczności sprawy ustalenie, że w odniesieniu do nieruchomości objętych wnioskiem, a zarazem będących przedmiotem postępowania o zniesienie współwłasności, wydane zostały ostateczne akty własności ziemi nie wyłączało możliwości badania zasadności wniosku o stwierdzenie zasiedzenia z uwzględnieniem okresu po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Oddalając zgłoszony wniosek o stwierdzenie zasiedzenia z powołaniem się tylko na niedopuszczalność jego badania ze względu na skutki wywołane ostatecznymi aktami własności ziemi, Sąd drugiej instancji dopuścił się naruszenia przepisów art. 227 w zw. z art. 217 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie zgłoszonych w apelacji przez uczestnika E. S. dowodów zmierzających do wykazania samoistnego posiadania nieruchomości, która w wyniku nieformalnego podziału pozostawała w jego władaniu także po dniu wydania aktu własności ziemi. Z tych względów, że Sąd zaniechał dokonania ustaleń faktycznych niezbędnych do oceny zasadności żądania stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz zaniechał ich oceny prawnej nie można także odeprzeć zarzutu naruszenia art. 670 i art. 677 w zw. z art. 610 § 1 k.p.c. i art. 618 § 1 k.p.c. W odniesieniu do tych ostatnich przepisów należy jednak zaznaczyć, że obowiązkiem sądów była jedynie ocena zasadności sformułowanego żądania o stwierdzenie zasiedzenia nie tylko w granicach przedmiotowych (co do wskazanej nieruchomości), ale również w stosunku do wskazanej osoby, na rzecz której

uczestnik postępowania wniósł o stwierdzenie zasiedzenia (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2015 r., III CZP 112/14 BSN 2015, nr 6, s. 6). Naruszenia tych przepisów miały istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż doprowadziły do oddalenia zgłoszonego przez uczestnika postępowania E. S. wniosku o stwierdzenie zasiedzenia bez zbadania zasadności materialnych przesłanek tego wniosku określonych w art. 172 k.c.

Niezasadny był natomiast zarzut naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. na skutek nieuchylenia zaskarżonego postanowienia Sądu pierwszej instancji. Przede wszystkim, zarzut ten mógłby stanowić samodzielną podstawę kasacyjną wówczas, gdyby Sąd drugiej instancji przy rozpoznawaniu apelacji mimo stwierdzenia nierozpoznania istoty sprawy uzasadniającej w danych okolicznościach rozpoznawanej sprawy wydanie orzeczenia kasatoryjnego, wydał innego rodzaju rozstrzygnięcie. Niezależnie od powyższego błędna ocena prawna Sądu pierwszej instancji co do niezasadności wniosku o stwierdzenie zasiedzenia uzasadniona niedopuszczalnością jego badania z powodu wydania ostatecznych aktów własności ziemi w odniesieniu do nieruchomości objętej żądaniem, nie obligowała Sądu drugiej instancji do wydania orzeczenia kasatoryjnego. W sytuacji kwalifikowanej jako nierozpoznanie istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji sąd drugiej instancji, według art. 386 § 4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., sąd drugiej instancji nie ma bezwzględnego obowiązku uchylenia orzeczenia zaskarżonego apelacją (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1998 r., III CKN 550/97 oraz z dnia 28 stycznia 1999 r., III CKN 146/98 – nie publ.). Sąd drugiej instancji może bowiem dokonać uzupełniających ustaleń faktycznych i dokonać ich oceny prawnej w zakresie potrzebnym do oceny zasadności zgłoszonego żądania, w tym przypadku, o stwierdzenie zasiedzenia. Tym bardziej w sytuacji, w której w sprawie została już przeprowadzona przed Sądem pierwszej instancji część dowodów istotnych także dla oceny zasadności zgłoszonego wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, a dotyczących posiadania przez współwłaścicieli nieruchomości objętych wnioskiem o zasiedzenie.

Ustawodawca daje prymat zniesieniu współwłasności przez podział fizyczny rzeczy. Wyrazem tego jest treść art. 211 k.c., według którego każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez

podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałoby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. W odniesieniu do zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego, niebędącego rzeczą, mają zastosowanie przepisy szczególne zawarte w art. 213 i 214 k.c. Przepisy te nie zawierają odrębnej definicji pojęcia gospodarstwa rolnego w stosunku do definicji zawartej w art. 55³ k.c., według którego za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Z punktu widzenia przepisów o zniesieniu współwłasności istotne jest także to, aby grunty, o których mowa w cytowanym wyżej przepisie, stanowiły współwłasność tych samych osób. Według definicji gospodarstwa rolnego, nie jest więc istotne, czy aktualnie – w chwili podziału – grunty te stanowią zorganizowaną całość gospodarczą. Istotne jest, aby chociażby potencjalnie mogły taką zorganizowaną całość stanowić. Nie jest przy tym także konieczne, aby oprócz gruntów rolnych lub leśnych, które stanowią najistotniejszy składnik gospodarstwa rolnego, występowały pozostałe składniki gospodarstwa rolnego wymienione w art. 55³ k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1997 r., II CKN 137/97, Wokanda 1997/9/9). Z tej przyczyny niezasadnie podniesiono w skardze kasacyjnej, że faktyczny podział nieruchomości rolnych wchodzących w skład tak rozumianego gospodarstwa rolnego, dokonany przez ich współwłaścicieli, eliminował konieczność zastosowania w sprawie przepisu art. 213 k.c., a w konsekwencji także art. 214 k.c. Zatem tak motywowany zarzut naruszenia art. 211 w zw. z art. 214 k.c. - abstrahując od oceny, czy prawidłowego zastosowanego z innych przyczyn – był nieuzasadniony.

Przepis art. 213 k.c. posługuje się pojęciem sprzeczności z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej jako przesłanki negatywnej podziału gospodarstwa rolnego w miejsce przesłanki sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy przewidzianej w art. 211 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1998 r., I CKN 668/97, nie publ.). W powołanym orzeczeniu Sąd Najwyższy wyjaśnił, że pojęcie zasad prawidłowej gospodarki rolnej

zawiera w sobie treść ekonomiczną i społeczną. Odnośnie do treści ekonomicznej wskazał, że należy dążyć do tworzenia gospodarstw samodzielnych ekonomicznie, zdolnych sprostać konkurencji na rynkach wewnętrznym i zagranicznym. Natomiast w odniesieniu do treści społecznej wskazał na potrzebę zapewnienia uprawnionym ich własności oraz utrzymania jednostki gospodarczej jako podstawy bytu rodziny. W sytuacji, w której nieruchomości rolne będące przedmiotem postępowania o zniesienie współwłasności wchodzi na skutek czynności faktycznych w skład dwóch, funkcjonujących od wielu lat, oddzielnych gospodarstw rolnych ocena niedopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego ze względu na jego sprzeczność z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, o których mowa w art. 213 k.c., powinna być dokonana także z uwzględnieniem skutków ekonomicznych i społecznych, jakie odmowa jego podziału spowoduje w odniesieniu do gospodarstw rolnych, w których nieruchomości wchodzące w skład dzielonego gospodarstwa rolnego, były dotychczas wykorzystywane. W szczególności przedmiotem oceny powinna być kwestia, czy przyłączenie tych nieruchomości w całości do jednego z tych gospodarstw może wywołać negatywne skutki ekonomiczne w odniesieniu do drugiego z nich oraz negatywne skutki społeczne w odniesieniu do ich współwłaścicieli. W uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69 (OSNCP 1970, nr 3, poz. 39) Sąd Najwyższy analizując przesłanki niedopuszczalności podziału spadkowego gospodarstwa rolnego – a więc takiego, do którego miały także zastosowanie przepisy ograniczające jego podział (art. 1070 k.c.) - wskazał, że należałoby zaniechać jego podziału w razie ustalenia, że tylko przyznanie go w całości jednemu spadkobiercy zapewni w ostatecznym wyniku postulowaną samodzielność i żywotność gospodarstwa, a tym samym lepsze efekty gospodarcze oraz wyższą produkcję, niż miałyby to miejsce w razie podziału, a nadto że zaniechanie podziału nie naruszy żywotnych interesów bytowych pozostałych spadkobierców. Zaś niezależnie od przedstawionych kryteriów, wymaga również rozważenia celowość podziału z punktu widzenia podmiotowych kwalifikacji uczestników działu przy uwzględnieniu całokształtu ich sytuacji osobistej i rodzinnej. Należy mieć przy tym dodatkowo na względzie, że sprzeczność z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, jako przesłankę negatywną

preferowanego przez ustawodawcę podziału w naturze, należy ujmować wąsko. Co do zasady, nie występuje ona, jeżeli w wyniku podziału gospodarstwa rolnego nieruchomości wchodzące w jego skład mogą być nadal wykorzystywane dla celów rolniczych. Sąd drugiej instancji w sposób ogólny odwołał się do przyczyn ekonomicznych sprzeciwiających się podziałowi gospodarstwa rolnego, będącego przedmiotem postępowania podziałowego, bez bliższego odniesienia się do jego cech, tj. czy i w jakim stopniu samodzielnie, a nie po połączeniu z gospodarstwem rolnym wnioskodawcy zasady prawidłowej gospodarki rolnej, sprzeciwiają się jego podziałowi. Tymczasem w postanowieniu z dnia 3 września 1997 r., I CKN 344/97 (nie publ.) Sąd Najwyższy trafnie przyjął, że podział faktyczny gospodarstwa rolnego, w rozumieniu art. 213 k.c., może polegać w szczególnych sytuacjach, mianowicie kiedy gospodarstwo to nie ma zdolności do samodzielnej produkcji towarowej, a rodzaj użytków nie stwarza perspektyw jej uzyskania w przyszłości, na jego likwidacji przez wydzielenie współwłaścicielom (współspadkobiercom) działek z przeznaczeniem na uzupełnienie posiadanych już odrębnych gruntów współwłaścicieli (współspadkobiercom) ewentualnie ich następców. Nieodniesienie się Sądu Okręgowego do wyżej wskazanych kwestii uzasadnia zasadność zarzutu naruszenia art. 211 w zw. z art. 213 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie przez uznanie, że zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego byłoby sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Brak odniesienia się do wyżej omówionych kwestii oznacza, że zastosowanie art. 214 k.c. było w sprawie przedwczesne. Dopiero bowiem uznanie, że zniesienie współwłasności poprzez podział gospodarstwa rolnego byłoby sprzeczne z zasadami prawidłowej

gospodarki rolnej oraz brak zgody na jednego ze współwłaścicieli, któremu ma ono przyspaść uzasadnia zastosowanie art. 214 k.c.

Zasadnie podniesiono także w ramach zarzutu naruszenia art. 211, art. 213 i art. 214 k.c., że za przyjęciem negatywnej przesłanki do podziału gospodarstwa rolnego, o której mowa w art. 213 k.c., uzasadniającej zastosowanie art. 214 k.c., nie może przemawiać okoliczność istniejącego konfliktu pomiędzy wnioskodawcą i uczestnikiem postępowania E. S.. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się jednolicie, że co do zasady, osobisty konflikt między współwłaścicielami nie jest przeszkodą do preferowanego przez ustawodawcę – czego wyrazem jest art. 211 k.c. - sposobu zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy. Może być uwzględniony wyjątkowo, w szczególności wówczas, gdy przemawia za tym całokształt okoliczności sprawy, w szczególności wówczas, gdy ze względu na charakter rzeczy będącej przedmiotem podziału zniesienie jej współwłasności przez podział w naturze uniemożliwi normalne korzystanie z rzeczy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2011 r., II CSK 50/11, nie publ. wraz z podanym tam orzecznictwem). Dotyczy to w szczególności takiej sytuacji, w której po podziale dotychczasowi współwłaściciele nadal będą musieli współdziałać np. w zarządzie częścią nieruchomości wspólnej, co ma miejsce np. w razie wyodrębnienia samodzielnych lokali (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2013 r., IV CSK 5/13, nie publ.). Nie może przy tym ująć uwagi, że zniesienie współwłasności jest środkiem, który ze swej prawnej natury, przez eliminację węzła współwłasności, zapobiega na przyszłość sytuacjom konfliktowym między dotychczasowymi współwłaścicielami. Sąd drugiej instancji nie wyjaśnił, z jakich przyczyn konflikt pomiędzy wnioskodawcą i uczestnikiem postępowania E. S. będzie uniemożliwiał normalne korzystanie z nieruchomości wchodzących w skład dzielonego gospodarstwa rolnego w razie ich podziału pomiędzy tymi osobami.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1, art. 398²¹ oraz art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono, jak w sentencji postanowienia.

