

Sygn. akt IV CSK 415/11

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 marca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Iwona Koper

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z wniosku Kółka Rolniczego w T.  
przy uczestnictwie Gminy T. i in. , o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości  
przez zasiedzenie,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 22 marca 2012 r.,  
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Gminy T.  
od postanowienia Sądu Okręgowego  
z dnia 7 kwietnia 2011 r.,

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

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 15 czerwca 2010 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że Kółko Rolnicze w T. nabyło przez zasiedzenie, z dniem 1 października 2005 r. własność nieruchomości położonych w T. oznaczonych numerami geodezyjnymi 174/1 i 146/3. Sąd ten ustalił, że w 1963 r. Kółko Rolnicze otrzymało od Prezydium Osiedlowej Rady Narodowej część działki o nr 174 i przeprowadziło rekultywację tego terenu. Do 1965 r. zbudowało na niej garaże, dystrybutor paliwa i studnię głębinową, budynek administracyjny i doprowadziło gaz oraz energię elektryczną. W dniu 20 września 1968 r. wnioskodawca nabył od Parafii Rzymsko-Katolickiej działkę o nr 9/1 (obecnie 146/1), wydzieloną z działki o nr 9. Jej podziału na działki 9/1, 9/2 i 9/3 dokonano w czerwcu 1968 r. Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w G. działkę nr 9/3 (obecnie 146/3) przeznaczyło na ulicę. Wnioskodawca jeszcze przed sporządzeniem umowy kupna działki 9/1 ogrodził teren obejmujący tę działkę oraz działkę nr 9/3. Grunty te stanowiły jeden kompleks. W dokumentacji geodezyjnej sporządzonej w 1976 r. dla potrzeb uregulowania własności gospodarstw rolnych jako posiadacz działki 174 figurował Urząd Gminy w T. W 1974 r. wnioskodawca został członkiem Spółdzielni Kótek Rolniczych. W 1975 r. na terenie działek 174, 146/1 i 146/3 została wybudowana wiata. W 1992 r. Kółko Rolnicze wykreślono z rejestru członków Spółdzielni Kótek Rolniczych. Od momentu ponownego objęcia przez wnioskodawcę w posiadanie nieruchomości, których dotyczył wniosek, nie prowadził on żadnej działalności rolniczej. Rada Gminy w T. w uchwale z dnia 27 lutego 1996 r. przyjęła dla działek nr 146/3 i 148/8 nazwę ulicy K., a w uchwale z 22 listopada 2000 r. zaliczyła ulicę K. do kategorii dróg gminnych. W 2007 r. Gmina T. podjęła działania zmierzające do objęcia w posiadanie działki nr 146/3. W dniu 2 grudnia 2008 r. zdjęła bramę na terenie działki 146/3 i na całej długości wjazdu wykopała rów. Działka 174 podlegała procesowi komunalizacji. Na podstawie decyzji Wojewody M. jako jej właściciel do księgi wieczystej została wpisana Gmina T.

W ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawca był samoistnym posiadaczem nieruchomości, których dotyczył wniosek o zasiedzenie. Działka 146/3 oznaczona w ewidencji gruntów jako droga nie była wykorzystywana w tym celu i faktycznie nie doszło do wydzielenia pasa drogowego na gruncie. Uzasadniało to uwzględnienie wniosku w całości. Z uwagi na posiadanie przez wnioskodawcę

nieruchomości w złej wierze Sąd Rejonowy stwierdził ich zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r.

Sąd Okręgowy po rozpoznaniu apelacji Gminy zmienił częściowo zaskarżone postanowienie - w odniesieniu do działki nr 146/3 - w ten sposób, że stwierdził jej zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 r. Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i zasadniczo także jego ocenę prawną. Uznał jednak, że zainteresowanym w sprawie była również Parafia Rzymsko-Katolicka i wezwał ją do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania. W jego ocenie to przeciwko temu podmiotowi bieгло zasiedzenie działki 146/3, a bieg terminu przedawnienia rozpoczął się w chwili wejścia w życie Kodeksu cywilnego tj. 1 stycznia 1965 r. Zasiedzenie nastąpiło zatem z dniem 1 stycznia 1985 r. Podjęte później przez Skarb Państwa i Gminę T. działania mające na celu nadanie działce nr 146/3 charakteru drogi publicznej nie miały znaczenia dla oceny zasadności wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Skarga kasacyjna uczestnika postępowania gminy została oparta na obu podstawach kasacyjnych określonych w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. Zarzucono w niej naruszenie art. 382 k.p.c. oraz art. 172 k.c. w zw. z art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, Dz. U. Nr 19, poz.115 ze zm. (ustawa o drogach publicznych), art. 10 ustawy z dnia 10 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny i art. 5 ust 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r.- Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm. (ustawa samorządowa). W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W związku ze zmianą orzeczenia o zasiedzeniu, której dokonał Sąd Okręgowy, konieczne było rozpoznanie zarzutów skargi kasacyjnej odrębnie w odniesieniu do każdej z nieruchomości objętych tym orzeczeniem. Skarga kasacyjna zawiera zarzut naruszenia art. 172 k.c. polegający na jego błędnym zastosowaniu. W judykaturze przyjmuje się, że tak sformułowany zarzut naruszenia

prawa materialnego obejmuje sytuację, w której dokonane przez sąd powszechny ustalenia faktyczne nie pozwalają na ocenę prawidłowego zastosowania przepisu prawa materialnego. Taki przypadek zachodzi w rozpoznawanej sprawie w odniesieniu do istnienia przesłanek zasiedzenia obu działek. Co do działki nr 146/3 Sąd Rejonowy ustalił, że jej posiadanie przez Kółko Rolnicze było związane z zawarciem umowy o nabycie działki 146/1 (wcześniej 9/1). Miało to miejsce we wrześniu 1968 r. Sąd Okręgowy nie dokonał własnych ustaleń faktycznych, które wskazywałyby, że wnioskodawca był samoistnym posiadaczem tej działki już w dniu 1 stycznia 1965 r. Stwierdzenie zatem, że z tym dniem rozpoczął się bieg terminu jej zasiedzenia nie znajdowało podstaw. Już z tego względu zarzut naruszenia art. 172 k.c. był uzasadniony. Sąd Okręgowy nie wskazał również na podstawie jakich ewentualnie dowodów stwierdził, że właścicielem działki nr 146/3, po jej wydzieleniu w czerwcu 1968 r., była Parafia Rzymsko-Katolicka. Wymaga zaś podkreślenia, że umowie z dnia 20 września 1968 r., dopuszczonej jako dowód w sprawie, jej strony nie użyły sformułowania o przeniesieniu na rzecz wnioskodawcy własności działki 9/1, a zbywca nie powoływał się na przysługiwanie mu prawa własności. Ustalenia faktyczne, na których opierał się Sąd Okręgowy oraz stwierdzenie, że sam podział nieruchomości nr 9 nie doprowadził do przeniesienia własności działki przeznaczonej na drogę na rzecz Gminy T. (wskazanej w tym miejscu wadliwie zamiast Skarbu Państwa) nie dawały więc podstaw do stwierdzenia, że zasiedzenie działki nr 146/3 nie biegło przeciwko Skarbowi Państwa, który w rzeczywistości figurował jako jej właściciel w dokumentacji geodezyjnej, a nieruchomość ta była następnie przedmiotem postępowania komunalizacyjnego, w którym przyjęto również, że działka nr 146/3 stanowi własność Skarbu Państwa. Również z tego względu uzasadniony był zarzut naruszenia art. 172 k.c.

W wyniku stwierdzenia, że do zasiedzenia nieruchomości nr 146/3 doszło w dniu 1 stycznia 1985 r. Sąd Okręgowy przyjął, że nie miały wpływu dla oceny zasadności wniosku uchwały Rady Gminy podjęte w 1996 r. i 2000 r. dotyczące działki nr 146/3 jako fragmentu ulicy K. Wobec wskazanej wyżej zasadności zarzutu naruszenia art. 172 k.c. ocena ta została podważona, chociaż należy podzielić ogólnie pogląd Sądu drugiej instancji, że przeznaczenie gruntu pod drogę publiczną

w terminie, który przypadał po dacie, w której nastąpiło zasiedzenie, nie stanowiłoby przeszkody do stwierdzenia zasiedzenia, gdyż deklaratoryjne orzeczenie sądu dotyczące zasiedzenia określa stan prawny nieruchomości w dacie, w której zasiedzenie nastąpiło. Nie wyklucza to stwierdzenia odrębnie, że późniejszy stan prawny nieruchomości uległ zmianie. Wymaga jednocześnie podkreślenia, że przeznaczenie gruntu pod drogę publiczną, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymogami, oznacza, że tego rodzaju nieruchomość uzyskuje status rzeczy wyłączanej z obrotu. Nie może być ona następnie przedmiotem zasiedzenia. Nie miałoby zatem istotnego znaczenia stwierdzenie Sądu Okręgowego, że działka nr 146/3 nie była faktycznie wykorzystywana jako droga publiczna w przypadku ustalenia, że przed terminem jej zasiedzenia została przeznaczona na drogę publiczną. W tym zakresie wymagały szerszego rozważenia także przedmiot jak i skutki decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej wydanych w czerwcu 1968 r. dotyczących przeznaczenia działki nr 9/3, po prawidłowym ustaleniu stanu własności tego gruntu.

Odnosnie działki nr 174/1 Sąd Okręgowy przedstawił przebieg postępowania, w którym doszło do jej wydzielenia jako działki o powierzchni 0.4065 ha, po czym stwierdził, że podział nieruchomości oznaczonej jako działka nr 174 miał miejsce już wiele lat wcześniej i świadczyło o tym objęcie w samoistne posiadanie przez Kółko Rolnicze działki nr 174/1 w 1963 r. oraz wcześniejsze przekazanie działki nr 174/2 w odpłatne zależne posiadanie na rzecz Gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska w T. Sąd Okręgowy nie ustalił jednak, czy ówczesne granice działki nr 174/1 pokrywają się z granicami obecnie utworzonej działki nr 174/1 o powierzchni 0.4065 ha, co do której stwierdził jej zasiedzenie przez wnioskodawcę. Z tego względu uzasadniony był zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. przez pominięcie dowodu z oględzin nieruchomości przy dokonywaniu ustaleń odnoszących się do granic gruntu znajdującego się w posiadaniu samoistnym wnioskodawcy. Wymaga jednocześnie odnotowania, że Kółko Rolnicze w T. otrzymało w 1963 r. część działki nr 174 od Prezydium Osiedlowej Rady Narodowej w T. Sąd Okręgowy nie odniósł się do podstawy prawnej na jakiej doszło do przekazania tego gruntu i nie wyjaśnił dlaczego posiadanie

wnioskodawcy zakwalifikował jako samoistne już od 1963 r., mimo że Sąd Rejonowy - w związku z zarzutami Gminy T. i Skarbu Państwa - stwierdził, iż posiadanie to mogło mieć początkowo charakter zależny i przekształciło się w posiadanie samoistne. Sąd Okręgowy podzielił co do zasady ocenę prawną Sądu pierwszej instancji, co przy braku podstaw do stwierdzenia samoistnego posiadania poczynając od 1963 r. wymagałoby z kolei ustalenia kiedy posiadanie zależne części działki 174 przekształciło się w posiadanie samoistne. Wymaga zaś odnotowania, że Sąd Okręgowy odwołał się do wpisu z ewidencji gruntów z października 1966 r., z którego wynikało, że działka nr 174/1 znajduje się w użytkowaniu Kółka Rolniczego w T. Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna była uzasadniona i zaskarżone nim postanowienie podlegało uchyleniu na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.