

UCHWAŁA

Dnia 20 lutego 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z wniosku J. O.
przy uczestnictwie H. O. i innych,
o zasiedzenie,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 20 lutego 2013 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy
postanowieniem z dnia 19 lipca 2012 r.,

"Czy zachodzi ciągłość posiadania na potrzeby nabycia własności w trybie art. 172 k.c. nieruchomości wydzielonej w scaleniu w sytuacji, gdy osoba będąca posiadaczem samoistnym nieruchomości objętej postępowaniem scaleniowym, która nie brała udziału w scaleniu jako "właściciel" w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 26 marca 1982 roku o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2003 roku, Nr 178, poz. 1749 - t.j.), na skutek scalenia obejmuje w posiadanie samoistne nieruchomość wydzieloną jako ekwiwalent za nieruchomość posiadaną do scalenia?"

podjął uchwałę:

Samoistny posiadacz nieruchomości objętej postępowaniem scaleniowym, który w zamian obejmuje w posiadanie inną nieruchomość wydzieloną w tym postępowaniu, zachowuje ciągłość posiadania niezbędną do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie także wtedy, gdy nie był uczestnikiem tego postępowania jako właściciel w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r., Nr 178, poz. 1749 ze zm.).

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z 23 lutego 2010 r. stwierdził, że H. i J. małżonkowie O. nabyli z dniem 25 sierpnia 2002 r. przez zasiedzenie, na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, własność nieruchomości położonej w

miejsowości P., gmina C., stanowiącej działkę gruntu numer 321 o powierzchni 1,9775 ha, objętej aktem własności ziemi numer [...]. Z ustaleń wynika, że wnioskodawca wraz z żoną był samoistnym posiadaczem działki nr 150 od sierpnia 1972 r. W 1974 r. wydany został akt własności ziemi, obejmujący m.in. tę działkę, na rzecz jego brata, C. O. W 2000 r. w miejscowości P. odbyło się scalenie i wymiana gruntów. Za działkę nr 150, którą oznaczono obecnie jako działkę nr 320, wydzielono na rzecz C. O. (który w tym czasie już nie żył, bowiem zmarł w 1982 r.) ekwiwalent w działce nr 321. Wnioskodawca nie brał udziału w postępowaniu scaleniowym jako właściciel lub posiadacz samoistny działki nr 150. Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawca zachował ciągłość posiadania działki nr 150 i działki zamiennej, wobec czego spełnił warunki do zasiedzenia działki zamiennej.

Postanowienie powyższe została uchylone postanowieniem Sądu Okręgowego z 1 lutego 2011 r. Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że skoro wnioskodawca nie uczestniczył w postępowaniu scaleniowym ani jako właściciel, ani jako posiadacz samoistny działki nr 150, a posiadanie na inną nieruchomość przeniósł jedynie w związku ze scaleniem, to nie można przyjąć ciągłości posiadania obecnej działki nr 321 przed i po scaleniu.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy postanowieniem z 23 listopada 2011 r. oddalił wniosek. Sąd ten ustalił, że wnioskodawca był razem z żoną samoistnym posiadaczem działki nr 150, a po scaleniu objął w posiadanie działkę zamienną, oznaczoną nr 321. Okres samoistnego posiadania w złej wierze upłynąłby z dniem 25 sierpnia 2002 r. W 2000 r. jednak miało miejsce scalenie gruntów, w wyniku którego za działkę nr 150 przyznano działkę nr 321 w innym miejscu. Czynności w postępowaniu scaleniowym nie dotyczyły wnioskodawcy ani jako właściciela, ani jako posiadacza działki nr 150 i jedynie w związku ze scaleniem przeniósł swoje posiadanie na działkę nr 321 i z tego względu nie można przyjąć ciągłości posiadania tej działki przed i po scaleniu.

Sąd Okręgowy przy rozpoznawaniu apelacji wnioskodawcy od powyższego postanowienia powziął przedstawioną w zagadnieniu prawnym wątpliwość. W ocenie tego Sądu, ciągłość posiadania zachodzi w typowej sytuacji, w której w postępowaniu scaleniowym posiadaczowi samoistnemu, traktowanemu jako

właściciel w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 26 marca 1982 roku o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 178, poz. 1749; dalej: u.s.w.g.), wydzielany jest ekwiwalent w postaci nieruchomości w zamian za nieruchomość posiadaną przez niego przed scaleniem. Wątpliwość związana jest z tym, że wnioskodawca nie brał udziału w scaleniu jako „właściciel” w rozumieniu tej ustawy, co wynika z treści protokołu scaleniowego, w którym jako właściciela wpisano C. O., natomiast wnioskodawca wpisany został jako „użytkownik”. C. O. w dacie, w której miało miejsce scalenie nie żył, a ponadto w rzeczywistości nie przysługiwał mu tytuł własności przedmiotowej nieruchomości, jak również nie był jej posiadaczem. Zdaniem Sądu, w rzeczywistości to wnioskodawca powinien faktycznie uczestniczyć w postępowaniu scaleniowym jako „właściciel” i to jemu powinien zostać wydzielony ekwiwalent, a przyjęcie ciągłości posiadania byłoby wówczas niewątpliwe. Istota zagadnienia sprowadza się, zdaniem Sądu, do oceny zakresu związania przez sąd powszechny decyzją scaleniową w sprawie o zasiedzenie.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Przedstawione zagadnienie prawne dotyczy sytuacji, w której wnioskodawca w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia był posiadaczem samoistnym zarówno działki objętej postępowaniem scaleniowym, jak i wydzielonej działki zamiennej, nie brał jednak w tym postępowaniu udziału jako „właściciel” w rozumieniu ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o wymianie i scalaniu gruntów (dalej: u.s.w.g.). Zgodnie z tą ustawą przez „właściciela” rozumie się także posiadacza samoistnego, co wynika zarówno z jej brzmienia obowiązującego w czasie przeprowadzania postępowania scaleniowego (art. 34 pkt 6 u.s.w.g. w brzmieniu tekstu jedn. ogłoszonego w Dz. U. z 1989 r., Nr 58, poz. 349 ze zm.), jak i obecnie (art. 1 ust. 2 pkt 4 w: tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 178, poz. 1749, po nowelizacji ustawą z dnia 29 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. Nr 185, poz. 1097). Rozstrzygnięcie tego zagadnienia wymaga rozważenia wpływu postępowania scaleniowego na ciągłość posiadania.

Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że posiadacz gruntu po zamianie go w wyniku scalenia na nową działkę kontynuuje

posiadanie pomimo zmiany jego przedmiotu, zachodzi zatem fikcja prawna, że między gruntami przed i po scaleniu występuje tożsamość (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 19 października 1937 r., C I 439/36, Zb. Orz. 1938, poz. 390; wyrok z 10 sierpnia 1979 r., IV CR 349/79, OSNC 1980, nr 4, poz. 70; wyrok z 6 listopada 2002 r., III CKN 143/00, niepubl.). Jedynie w orzeczeniu z 28 lutego 1950 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że nie można powoływać się na zasiedzenie oparte na posiadaniu przed scaleniem gruntu, gdyż parcela przyznana danej osobie w postępowaniu scaleniowym zastępuje grunt, który stanowił jej własność lub był w jej posiadaniu w chwili scalenia. Pogląd ten wyrażony został jednak bez bliższego uzasadnienia i nie został podtrzymany w późniejszym orzecznictwie.

Decyzja scaleniowa ma, jak powszechnie się przyjmuje, podwójny charakter, to jest charakter konstytutywno-deklaratoryjny. Charakter konstytutywny wyraża się w tym, że tworzy nowe nieruchomości, to jest wyznacza nowy przedmiot prawa własności i wygasza prawo właściciela do nieruchomości, która dotychczas była jego własnością (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 7 listopada 2008 r., IV CSK 288/08 i IV CSK 289/08, niepubl., uchwała z 18 grudnia 2008 r., III CZP 125/08, OSNC 2009, nr 11, poz. 149). Charakter deklaratoryjny zaś wyraża się w tym, że decyzja scaleniowa nie narusza „podmiotowego zakresu prawa własności” (orzeczenia jak wyżej). Ustalenie zatem stanu własności w toku postępowania scaleniowego nie przesądza prawa własności i może być podważane na drodze sądowej. Decyzja scaleniowa nie zmienia zatem tego, że na wydzieloną ekwiwalentnie działkę przechodzi cała sytuacja prawna gruntu poscaleniowego (por. postanowienie z 20 maja 2003 r., III CKN 1224/00, niepubl., podobnie postanowienia z 7 listopada 2008 r., IV CSK 275/08 i z 19 marca 2009 r., IV CSK 304/08, IV CSK 310/08, IV CSK 311/08, niepubl.). W konsekwencji, osoba wymieniona w decyzji scaleniowej staje się właścicielem wydzielonej dla niej działki tylko wtedy, gdy była właścicielem wszystkich działek przedscaleniowych, których ekwiwalentem jest nowa nieruchomość. Oznacza to również, że właściciel działek przedscaleniowych, który nie był uczestnikiem postępowania scaleniowego, nie traci własności wydzielonej nieruchomości zamiennej, pomimo przyznania

jej w decyzji scaleniowej innej osobie (por. przytoczona wyżej uchwała z 18 grudnia 2008 r.).

Konsekwentnie zatem należy uznać, że ciągłość posiadania w rozumieniu art. 172 k.c. zachodzi także wtedy, gdy posiadacz samoistny gruntu objętego scaleniem nie był uczestnikiem postępowania scaleniowego jako „właściciel” w rozumieniu art. 34 pkt 6 u.s.w.g. w poprzednim brzmieniu, którego odpowiednikiem jest obecny art. 1 ust. 2 pkt 4, a który po scaleniu objął nieruchomości zamienną w posiadanie samoistne. Należy podkreślić, że cała sytuacja prawna nieruchomości objętej scaleniem przechodzi na nieruchomości zamienną. Ponadto, decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia nie narusza praw osób trzecich do gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem lub wymianą, co *expressis verbis* wynika z art. 29 ust. 1 zd. drugie u.s.w.g.

Z tych względów orzeczono, jak w uchwale (art. 390 § 1 k.p.c.).