

Sygn. akt IV CSK 719/14

POSTANOWIENIE

Dnia 9 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Gminy A.
przy uczestnictwie P. S. i Spółki [...] o stwierdzenie zasiedzenia,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 9 października 2015 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania P. S.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Z.
z dnia 9 kwietnia 2014 r.,

- 1) oddała skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od P.S. na rzecz Gminy A. kwotę 150 zł (sto pięćdziesiąt) tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika P. S. od postanowienia Sądu Rejonowego w Z. z dnia 30 grudnia 2013 r., którym stwierdzone zostało, że Wspólnota Gruntowa Wsi S. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 r. własność nieruchomości położonej w S. stanowiącej działkę nr 3089/4 o powierzchni 0,0293 ha, która została wydzielona z działki nr 3089/3, objętej opisaną księgą wieczystą.

Podstawę faktyczną tego orzeczenia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Właścicielem nieruchomości położonej w S. będącej działką nr 3089/3, zabudowanej drewnianym domem mieszkalnym, był ojciec uczestnika F. S., który podarował ją uczestnikowi w dniu 30 lipca 2010 r. Od strony wschodniej nieruchomość ta przylega do działki nr 2960/5, która stanowi drogę biegnącą przez wieś S. od kościoła do cmentarza. Ta działka stanowiła część nieruchomości o powierzchni 6 ha, przekazanej decyzją powiatowej Rady Narodowej w Z. z dnia 28 listopada 1963 r. Wspólnocie Gruntowej Wsi S. do wspólnego zagospodarowania. Umową darowizny z dnia 10 czerwca 2005 r. Wspólnota przekazała Gminie A. działkę nr 2960/5, którą od czasu jej utworzenia użytkowała jako drogę tak, jak i część nieruchomości uczestnika, obecnie działkę numer 3089/4. Z tej drogi korzystali wszyscy mieszkańcy wsi, a Wspólnota uważała się za właścicielkę całej drogi, swobodnie z niej korzystając, samodzielnie decydując o potrzebie wykonywania wszelkich remontów. Również mieszkańcy wsi wykonywali wymagane prace remontowe bez zwracania się do uczestnika ani jego poprzednika prawnego o wyrażenie zgody. Wraz z innymi mieszkańcami wymagane prace remontowe na drodze wykonywał także ojciec uczestnika. Nie sprzeciwiał się korzystaniu z drogi przez innych mieszkańców, nie wiedział, że droga przebiega częściowo po jego działce. Dowiedział się dopiero wówczas, gdy w 2012 r. wnioskodawczyni przystąpiła do utwardzania nawierzchni kostką brukową.

W latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku zawiązany został przez mieszkańców komitet budowy drogi. W czynie społecznym mieszkańcy urządzili drogę, a następnie pod koniec lat siedemdziesiątych wykopali rowy oddzielające ją od posesji. W latach osiemdziesiątych mieszkańcy utwardzili nawierzchnię

tłuczniem dostarczonym przez wnioskodawczynię. Na zlecenie wnioskodawczynie rowy przy drodze zostały pogłębione koparką. Mieszkańcy zasypywali także we własnym zakresie dziury w drodze. Obecnie droga jest utwardzona kostką brukową, poza odcinkiem przylegającym do działki uczestnika, na całej szerokości jego działki, gdzie pozostało utwardzenie tłuczniem. Od czasu urządzenia drogi jej przebieg nie uległ zmianie, zwłaszcza na odcinku przebiegającym wzdłuż nieruchomości uczestnika.

Wspólnota była posiadaczem działek tworzących drogę od jej powstania, a jego przejawem było także wykonywanie remontów. Mieszkańcy wsi czuli się właścicielami drogi, dbali o jej stan, przeprowadzali remonty, przeznaczali na ten cel własne środki pieniężne. Miało ono charakter posiadania w złej wierze, ponieważ członkowie Wspólnoty mogli dowiedzieć się, że w chwili objęcia w posiadanie części nieruchomości poprzednika prawnego uczestnika grunt nie stanowił jej własności. Termin zasiedzenia upłynął w dniu 1 stycznia 1985 r.

Sąd Okręgowy uznał, że przedmiot zasiedzenia wchodzi do majątku wspólnoty jako całości. Spółka dla zagospodarowania Wspólnoty jest reprezentowana przez zarząd, a przyznane jej decyzją z dnia 28 listopada 1963 r. grunty obejmowały także działkę, na której urządzona została droga gminna, służąca wszystkim członkom Wspólnoty, którzy wykonywali drobne naprawy drogi i jej remonty we własnym zakresie. Niezależnie od zarządu Wspólnoty mógł być zawiązany i działać komitet budowy drogi. Działka gruntu oznaczona obecnie numerem 3089/4 nie wyróżniała się od pozostałych zajętych pod drogę i była użytkowana jako droga. Odnosi się także do niej posiadanie sprawowane przez Wspólnotę w odniesieniu do drogi, prowadzące do zasiedzenia. Zastosowanie przez Sąd Rejonowy art. 172 k.c. i określenie terminu nabycia własności było prawidłowe.

Uczestnik w skardze kasacyjnej powołał obie podstawy przewidziane w art. 398³ § 1 k.p.c. Naruszenie prawa materialnego odniósł do niewłaściwego zastosowania art. 172 i art. 6 k.c., skoro domniemanie samoistności posiadania zostało skutecznie obalone. Uchybienie przepisom postępowania dotyczyło bezzasadnego zastosowania art. 677 § 1 w związku z art. 610 § 1 k.p.c.

i orzeczenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie na rzecz innego podmiotu niż ten, który zgłosił to żądanie. Skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd drugiej instancji, rozpoznając sprawę w granicach apelacji złożonej przez uczestnika postępowania, zgodnie z art. 378 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Na tak określony zakres kognicji tego sądu zwrócił uwagę wiążąco Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07(OSNC 2008, nr 6, poz. 55). Oznacza to, że jeżeli uczestnik nie objął zarzutami apelacji naruszenia konkretnych przepisów postępowania, co uniemożliwiło sądowi drugiej instancji ustosunkowanie się do nich, to traci prawo do powoływania się na obrazę tych przepisów w skardze kasacyjnej w ramach drugiej podstawy (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.). Zgłoszony w apelacji przez uczestnika zarzut naruszenia przepisów postępowania dotyczył niezgodności ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego przez dowolne przyjęcie, że Wspólnota gruntowa uważała się za właściciela działki, samodzielnie podejmowała decyzje co do prac i remontów, wykonując je oraz, iż przebieg drogi nie ulegał zmianie. Nie odnosił się zatem do problematyki uregulowanej w art. 677 § 1 w związku z art. 610 § 1 k.p.c., która związana jest działaniami sądu zmierzającymi do zapewnienia udziału w postępowaniu wszystkim osobom, których praw dotyczy jego wynik. Z tej racji za bezprzedmiotowy należało uznać zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów art. 677 § 1 w związku z art. 610 § 1 k.p.c. Należy jednak nadmienić, że w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2015 r., III CZP 112/14 (Biul. SN 2015, nr 6, poz. 5) przyjęte zostało, iż stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości może nastąpić tylko na rzecz osoby wskazanej przez wnioskodawcę lub innego uczestnika postępowania. Sąd Najwyższy dokonał zatem ujednoclenia rozbieżnych dotychczas w orzecznictwie stanowisk w tej kwestii, które ma znaczenie na przyszłość.

Wspólnoty gruntowe, stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. Nr 28, poz. 169 ze zm., dalej: „ustawa”), obejmują wspólne nieruchomości rolne, leśne oraz obszary wodne, należące do jednej z grup szczegółowo w nim wymienionych. Z jej istoty i charakteru określonego ustawą wynika, że wspólnota gruntowa zbliżona jest do współwłasności uregulowanej szczególnymi przepisami, do której przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności mogą być stosowane w drodze analogii z uwzględnieniem specyfiki ustawowo określonej. Grunty stanowiące własność wspólnoty powinny służyć zaspokojeniu wspólnych potrzeb uprawnionych do udziału we wspólnocie (art. 6 ustawy). Z tej przyczyny ustawa kładzie nacisk na zagospodarowanie gruntów (art. 13), które powinno pozwolić na realizowanie tego celu. Uregulowane zostały także swoiste zasady rozporządzania gruntami wspólnoty (rozdział 13). Sprawowanie nadzoru nad wspólnotą i właściwym zagospodarowaniem gruntów powierzone zostało spółce, którą powinni utworzyć w drodze uchwały osoby uprawnione do udziału we wspólnocie; jej członkami są osoby uprawnione do udziału we wspólnocie (art. 14, 16). Spółce została przyznana osobowość prawna (art. 15).

Zgodnie z art. 8 ust. 1 i 2 ustawy, ustalenie nieruchomości stanowiących wspólnotę gruntową i wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie oraz obszarów gospodarstw przez nich posiadanych i udziałów w niej dokonywane jest decyzją obecnie starosty, a do dnia 31 grudnia 1998 r., do wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106, poz.668), było to kompetencją właściwych do spraw rolnych i leśnych organów prezydów powiatowych rad narodowych. W sprawie, której dotyczy skarga kasacyjna została wydana w dniu 28 listopada 1963 r. decyzja ustalająca charakter gruntów (pastwisko i łąka) oraz ich powierzchnię, odpowiednio 4 i 2 ha.

Wiążące w postępowaniu kasacyjnym ustalenia faktyczne, przyjęte przez Sąd Okręgowy za podstawę zaskarżonego postanowienia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), wskazują, że droga przebiegająca przez miejscowość S. została urządzona na części gruntów przekazanej wspólnocie oraz w niewielkim zakresie na części nieruchomości poprzednika prawnego uczestnika. Na odcinku przylegającym do

nieruchomości poprzednika uczestnika przebieg drogi nie uległ zmianie. Droga urządzona przez wspólnotę była przeznaczona do korzystania przez wszystkich mieszkańców. Faktyczne wykonywanie napraw drogi także przez mieszkańców, zwłaszcza w obrębie ich nieruchomości, czy w linii wykorzystywanej przez pojazdy, nie może być przeciwstawiane niepodjęciu tych czynności przez wspólnotę. Zważyć bowiem należy, że w początkowym okresie droga była gruntowa, później wzmocniana nietrwałymi materiałami, co wymagało częstych napraw, wyrównywania oraz nabywania odpowiednich materiałów, w tym tłucznia. Wiązały się z tym koszty, które powinny obciążać wspólnotę, a zatem jej udziałowców. Cenna zatem była dla właściciela gruntu i zarządzającego drogą inicjatywa mieszkańców podejmowania tych prac, jak też pomoc świadczona przez wnioskodawczynię. Nie wyłączały posiadania nieruchomości wraz częścią działki poprzednika uczestnika prace komitetu zawiązanego do spraw budowy drogi. Jej część przejęta od poprzednika uczestnika traktowana była tak, jak grunt wspólnoty.

Nie ma podstaw do oddzielania wspólnoty gruntowej od osób uprawnionych do udziału w niej. Spółka utworzona do sprawowania zarządu nad wspólnotą i zagospodarowania gruntów miała możliwość wykonywania nadzoru i zarządzania, które obejmowały także drogę i działania te podejmowała. Akceptowała przedsięwzięcia dotyczące napraw, czy też budowy drogi, czyli właściwego ułożenia, wykopania rowów odwadniających, oddzielających drogę od posesji mieszkańców oraz wzmocnienia, czyniła skuteczne starania o uzyskanie pomocy od wnioskodawczyni. Mieści się to w pojęciu posiadania gruntu i zarządzania drogą, zaś sama droga służyła lepszemu gospodarowaniu gruntami wspólnoty.

Trafnie przyjął Sąd Okręgowy, podzielając stanowisko Sądu pierwszej instancji, że samoistne posiadanie, przewidziane w art. 336 k.c., polegające na władaniu rzeczą jak właściciel dotyczyło posiadania wykonywanego przez wspólnotę gruntową w odniesieniu do części nieruchomości będącej własnością poprzednika uczestnika. Podkreślenia wymaga, że posiadanie związane z częścią nieruchomości przeznaczoną na drogę charakteryzuje się podejmowaniem w stosunku do niej czynności mających na celu udostępnienie jej do korzystania także przez inne osoby oraz czynności władczo – zarządzających, prowadzących

do stworzenia możliwości takiego użytku z nieruchomości. Podejmowanie inicjatywy przez mieszkańców co do napraw drogi, nawet w szerszym zakresie, było akceptowane przez osoby zarządzające wspólnotą. Nie było podstaw do uznania, że takie działania przez mieszkańców kreowało ich prawo do nieruchomości albo unicestwiała posiadanie wspólnoty gruntowej. Także naprawy wykonywane przez poprzednika uczestnika były świadczeniami na rzecz drogi wspólnoty, a nie jego nieruchomości. Wobec innych osób droga postrzegana była w całości jako własność wspólnoty gruntowej. Z uwagi na istotę korzystania z nieruchomości będącej drogą przez podmiot złożony z osób uprawnionych do udziału we wspólnocie i zarządzany przez utworzoną przez nich spółkę, specyfika zakresu i charakteru posiadania musi być inna, niż w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonej tylko dla jednego jej posiadacza. Nie ma przekonujących argumentów za stanowiskiem skarżącego, że posiadanie części takiej nieruchomości nie może prowadzić do zasiedzenia, ponieważ było zależne od woli innej osoby. Utrwalone zostało w orzecznictwie, przywołanym także przez skarżącego i w literaturze, że dla zaistnienia samoistności posiadania niezbędne jest faktyczne władanie rzeczą, które jest warunkiem powołania się na domniemanie, że ten, kto faktycznie rzeczą włada jest posiadaczem samoistnym.

Nie ma podstaw do uznania, że wnioskodawczyni podejmowała czynności w odniesieniu do drogi bez inicjatywy, czy akceptacji wspólnoty, a wspólnota nie mogła przeciwstawić się takiej ingerencji ze strony wnioskodawczyni, czy mieszkańców. Droga uzyskuje charakter prawny drogi gminnej po wydaniu decyzji zaliczającej ją do takiej kategorii dróg, do czego nie doszło w okresie posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Władanie wspólnoty gruntowej miało charakter samoistny; uczestnik nie obalił domniemania przewidzianego w art. 339 k.c. Zarzut naruszenia prawa materialnego był nieuzasadniony.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Orzeczenie o kosztach postępowania wynika z zasady przewidzianej w art. 520 § 3 w związku z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.

