

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 10 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy w Kutnie, w sprawie z wniosku J. M. z udziałem H. M. i K. M.:

- w pkt 1 stwierdził, że T. M. i W. M. nabyli z dniem 4 listopada 1971 roku na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej, z mocy samego prawa, w drodze uwłaszczenia, w trybie przepisów ustawy z dnia 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, własność nieruchomości składających się z działek: nr (...) o pow. 2,03 ha, położonej w obrębie B., jednostka ewidencyjna Ż., obszar wiejski i nr 60 o pow. 1,8134 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie Ż. przy ul. (...), jednostka ewidencyjna Ż. – obszar miasto, objętej zbiorem dokumentów nr (...);
- w pkt 2 i 3 rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że działka nr (...), położona w obrębie Ż. przy ul. (...), jest objęta zbiorem dokumentów nr (...), który jest prowadzony dla nieruchomości położonej w Ż. o pow. 11 ha 1981 m<sup>2</sup>. Na mocy aktu notarialnego z 16.02.1950 r. T. M. nabył 3/20 niewydzielonej części tej nieruchomości, tj. prawa do 1,6797 ha wraz z prawami w wymiarze 3/20 wszystkiego co się na tej działce znajduje. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, aktualnymi właścicielami tej działki są strony niniejszego postępowania, a jej aktualna powierzchnia wynosi 1,8134 ha.

T. M. jest również współwłaścicielem w 24/1024 częściach oraz wspólnie z W. M. – do (...) części i 1/2 części nieruchomości położonej w miejscowości B. o pow. 3,8911 ha, oznaczonej jako osada 18/5, dla której prowadzony jest zbiór dokumentów nr (...).

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, strony postępowania są również właścicielami działek nr (...) (poprzednio 20) i 20 położonych w miejscowości B., objętych aktem własności ziemi nr (...). Dla działki nr (...) nie ma obecnie podziału mapowego.

Zgodnie z aktem własności ziemi z 6.12.1973 roku, T. i W. M. nabyli własność nieruchomości składających się z działek nr (...) w miejscowości B. oraz nr 140, 20 i 176/4 położonych w W.. W zakresie wydania tego aktu własności ziemi toczyło się sporne postępowanie administracyjne, w ramach którego T. i W. M. wnosili skargi i zażalenia. Nie ma możliwości ustalenia, jakie działki obejmuje powyższy akt własności ziemi, ani jak doszło do zmiany oznaczenia nr działki z 19 na 20.

Działka objęta wnioskiem o nr 60 może być częścią działki nr (...), wskazaną w akcie notarialnym z 16.02.1950 r. i ujętą w zbiorze dokumentów nr (...). Dzisiejsze dane geodezyjne i oględziny nieruchomości nie pozwalają na umiejscowienie tej nieruchomości w terenie.

W 1946 roku T. i W. M. wyjechali na D., ale po uzyskaniu nieruchomości objętych wnioskiem w niniejszej sprawie, wrócili do B.. Jako pierwsza wróciła W. M. – w latach 60 - tych, zaś T. M. wrócił w latach 80 – tych. Do tego czasu przyjeżdżał na miejsce i pomagał w prowadzeniu gospodarstwa rolnego jednocześnie prowadząc zakład ślusarski.

Razem z matką do B. wrócił uczestnik H. M.. Uczestnik w latach 1961 – 1962 rozpoczął naukę w szkole zasadniczej, a w kolejnych latach aktywnie uczestniczył w prowadzeniu gospodarstwa rolnego.

Posiadanie obu nieruchomości nigdy nie było zakłócone i kwestionowane przez osoby trzecie.

W. M. zmarła w dniu 18.08.1990 r., a T. M. w dniu 27.04.2002 r.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego doprowadziła Sąd Rejonowy do wniosku, że samoistnymi posiadaczami nieruchomości, objętych wnioskiem, byli T. i W. M., a pomoc w gospodarstwie (...) oparta była na więzach rodzinnych, związana z zamieszkiwaniem na terenie gospodarstwa i częściowym utrzymywaniem się z korzyści płynących z rolnictwa. W związku z tym Sąd I instancji uznał, że H. M., pomimo wykonywania wielu

czynności, zbliżonych do czynności właściciela, nigdy nie zmienił swojego posiadania na posiadanie samoistne, w szczególności w dacie 4.11.1971 roku był posiadaczem zależnym nieruchomości. Wskazując na treść przepisu art. 1 ustawy z dnia 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, Sąd Rejonowy stwierdził, że na dzień 4 listopada 1971 roku W. M. i T. M. byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości objętych wnioskiem, gdyż posiadali je co najmniej od roku 1950. Uwzględnieniu wniosku nie stało na przeszkodzie wydanie aktu własności z grudnia 1973 roku, ponieważ postępowanie dowodowe nie wykazało, by małżonkowie M. mieli tytuły prawne do obu nieruchomości.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł uczestnik H. M., zaskarżając je w punkcie 1. Wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowych nieruchomości przez H. M., ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżący zarzucił:

- naruszenie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych przez przyjęcie, że T. M. i W. M. nabyli z mocy samego prawa w drodze uwłaszczenia własność nieruchomości opisaną w postanowieniu pomimo tego, że nie byli jej samoistnymi posiadaczami;
- naruszenie art. 336 k.c. poprzez przyjęcie, że T. i W. M. byli samoistnymi posiadaczami powyższych nieruchomości, chociaż nie sprawowali faktycznego władztwa nad nimi;
- naruszenie art. 339 k.c. przez brak podstaw do obalenia domniemania faktycznego władztwa H. M. nad nieruchomościami objętymi wnioskiem o uwłaszczenie;
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie i wyciągnięcie nielogicznych wniosków, niezgodnych z zasadami doświadczenia życiowego, a sprowadzających się do przyjęcia, że faktycznym użytkownikiem przedmiotowych nieruchomości był T. M. pomimo że od 1946 roku mieszkał nieprzerwanie na Śląsku, gdzie wybudował dom i otworzył warsztat usługowy, nie zaś H. M., który od 1962 roku pracował cały czas w gospodarstwie rolnym, wykonywał wszystkie czynności związane z jego zarządem;
- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nieprzytoczenie przez sąd w sentencji postanowienia dokładnej podstawy prawnej, a mianowicie który z punktów art. 1 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych stanowił podstawę do przyjęcia nabycia w drodze uwłaszczenia nieruchomości objętych wnioskiem;
- sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że samoistnymi posiadaczami powyższych nieruchomości byli T. i W. M. pomimo, że zgromadzone w sprawie dowody z dokumentów i zeznań świadków jednoznacznie wskazywały, że H. M. użytkował te grunty jako posiadacz samoistny i przez sąsiadów traktowany był jako ich właściciel.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja zmierza głównie do wykazania, że Sąd I instancji dokonał błędnej oceny materiału dowodowego, a w konsekwencji wadliwie przypisał T. i W. małżonkom M. przymiot posiadaczy samoistnych działek gruntu objętych wnioskiem o uwłaszczenie, podczas gdy za posiadacza samoistnego nieruchomości uznać należało skarżącego. Jednak w pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na następujące kwestie:

Przepisy ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27 poz. 250) przewidywały drogę administracyjną do stwierdzenia nabycia nieruchomości przez uwłaszczenie i wydawanie decyzji w postaci aktów własności ziemi (art. 12 ustawy). Zmianę w tym zakresie wprowadziła ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 11, oz. 81). Przepis art. 4 zd. 2 tej ustawy rozpoznawanie spraw o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości na podstawie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych przekazał sądom. Z dniem 6 kwietnia 1982 roku, tj. z chwilą wejścia w życie powyższej ustawy, sprawy o uwłaszczenie należą do drogi sądowej. Otwarcie drogi sądowej nastąpiło tylko dla spraw wszczętych na skutek wniosków złożonych po dniu 6 kwietnia 1982 r., gdy sprawa

nie była uprzednio przedmiotem postępowania administracyjnego. Z art. 8 § 1 powyższej ustawy wynika ponadto, że droga sądowa została otwarta także dla spraw już toczących się w trybie administracyjnym, ale nie zakończonych w dniu wejścia w życie ustawy. Z przytoczonego unormowania wynika wniosek, że w sprawach, które toczyły się przed terenowym organem administracji państwowej, zakończonych przed dniem 6 kwietnia 1982 r. ostateczną decyzją tego organu, droga sądowa jest niedopuszczalna. W konsekwencji jeżeli sprawa nabycia własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego na podstawie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych została zakończona przed dniem 6.04.1982 r. ostateczną decyzją terenowego organu administracji państwowej, złożony po tej dacie wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego na podstawie wymienionej ustawy podlega odrzuceniu z powodu niedopuszczalności drogi sądowej na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25.10.1983 r. III CRN 233/83, Lex nr 79958; w postanowieniu z dnia 6.11.1985 r. III CRN 347/85, OSNC 1986/10/160; w uchwale z dnia 11.09.1986 r. III CZP 65/86, OSNC 1987/10/148).

Decydując o przekazaniu spraw o uwłaszczenie do rozpoznania sądom, ustawodawca określił, że ich rozpatrywanie będzie się odbywać w postępowaniu nieprocesowym (art. 5 § 1 ustawy z dnia 26.03.1982 r.). Nie wprowadzono jednak żadnych szczególnych przepisów regulujących to postępowanie. Zatem zastosowanie mają ogólne przepisy o postępowaniu nieprocesowym (art. 506 k.p.c. i nast.). W praktyce orzeczniczej przyjęto również, że w sprawach o uwłaszczenie należy stosować w drodze analogii odpowiednie przepisy art. 609 § 2 i 3 i 610 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25.10.1983 r. III CRN 233/03LEX nr 79958).

Ustawa uwłaszczeniowa przewidywała w art. 1 dwa wypadki nabycia z mocy prawa własności nieruchomości rolnych, znajdujących się w dniu 4 listopada 1971 roku w samoistnym posiadaniu (lub współposiadaniu) rolników, a mianowicie:

a) jeżeli oni sami lub ich poprzednicy objęli te nieruchomości na podstawie zawartej bez prawem przewidzianej formy umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, zniesienie współwłasności lub umowy o dział spadku (art. 1 ust. 1);

b) jeżeli do dnia wejścia w życie ustawy posiadali tę nieruchomości nieprzerwanie od lat pięciu lub dziesięciu w sytuacji gdy uzyskali posiadanie w złej wierze (art. 1 ust. 2).

Jak więc wynika z treści powołanego przepisu nieformalna umowa, o jakiej mowa w art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej miała ten walor, że przy jej istnieniu posiadacz samoistny wykonujący posiadanie w dniu 4.11.1971 r. był zwolniony od wykazywania jakiegokolwiek okresu posiadania. Przesłanką nabycia na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy uwłaszczeniowej było samoistne posiadanie nieruchomości rolnej nieprzerwanie przez pewien czas - 5 lub 10 lat w zależności od dobrej czy złej wiary. Nabycie własności w oparciu o ten przepis jest zbliżone do instytucji zasiedzenia, co przemawia w tym wypadku za odpowiednim stosowaniem do uwłaszczenia przepisów o zasiedzeniu.

Sąd Rejonowy analizując przesłanki nabycia nieruchomości w trybie uwłaszczenia zupełnie pominął rozróżnienie tego nabycia w oparciu o art. 1 ust. 1 i art. 2 ust. 2 ustawy. Jak wynika zaś z treści przytoczonego przepisu, nie w każdym wypadku konieczne było wykazanie okresu samoistnego posiadania nieruchomości. Brak wskazania dokładnej podstawy prawnej w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia narusza normę art. 328 § 2 k.p.c. (która gwoździ ściąga nakazuje wskazanie podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa w uzasadnieniu orzeczenia, a nie jego sentencji) i powoduje, że zaskarżone orzeczenie nie w pełni poddaje się kontroli instancyjnej. Powyższe rozróżnienie jest konieczne dla właściwej oceny przesłanek uwłaszczenia, a w rozpoznawanej sprawie jest tym istotniejsze, że właśnie charakter posiadania działek gruntu objętych wnioskiem był okolicznością sporną.

Dla prawidłowej oceny, czy zostały spełnione przesłanki nabycia własności nieruchomości w oparciu o przepisy ustawy uwłaszczeniowej, zasadnicze ma stwierdzenie, czy T. i W. małż. M. uzyskali uprzednio tytuł prawny do przedmiotowych działek gruntu, a tym samym czy w ogóle dopuszczalne jest merytoryczne rozstrzygnięcie wniosku. Sąd Rejonowy ustalił, że małżonkowie w postępowaniu administracyjnym uzyskali akt własności ziemi z 6.12.1973 roku, potwierdzający nabycie własności działek: nr (...) w miejscowości B. oraz nr 140, 20 i 176/4 położonych

w W., ale nie ma możliwości ustalenia, jakie działki obejmuje powyższy akt własności ziemi. Ustalenie to nie jest prawidłowe. Przede wszystkim należy zauważyć, że w omawianym akcie własności ziemi został poprawiony numer działki w W.. Sąd I instancji przyjął, że był to numer 20, ale analiza dokumentów obrazujących przebieg postępowania uwłaszczeniowego wskazuje, że numerem prawidłowym jest 21 i tego dotyczyła naniesiona poprawka. Działka aktualnie oznaczona nr 20 poprzednio nosiła nr 21, powstaje więc wątpliwość, czy działka co do której orzekł Sąd Rejonowy nie została uprzednio objęta aktem własności ziemi. Wątpliwość taką wyraził również pełnomocnik wnioskodawcy w piśmie złożonym w dniu 23 września 2011 roku (k. 52-53). Konstatacja co do braku możliwości ustalenia, jakie działki obejmuje powyższy akt własności ziemi także nie jest prawidłowa. Zauważyć należy, że do wniosku złożone zostały: kopia mapy (k. 13-14) oraz wypisy z rejestru gruntów ze wskazaniem aktualnym numerów działek i, że są one objęte aktem własności ziemi (k. 7, 54). Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego geodety i zlecił mu badanie, skąd pochodzi działka nr (...), jednak nie zlecił takiego badania w odniesieniu do działki nr (...). Zatem wniosek o dopuszczalności uwzględnienia wniosku pomimo wydania aktu własności ziemi ze względu na brak posiadania przez małżonków M. tytułów prawnych do obu nieruchomości, na tym etapie postępowania jest nieuprawniony. Sformułowany został w oparciu o niepełny materiał dowodowy, co narusza art. 233 § 1 k.p.c.

Rozpoznawana sprawa toczy się jedynie z udziałem spadkobierców T. i W. małż. M.. Nie zostali wezwani do udziału w sprawie właściciele nieruchomości objętych wnioskiem lub ich następcy prawni. Wprawdzie niewzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie rozpoznawanej w postępowaniu nieprocesowym nie powoduje nieważności postępowania (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20.04.2010 r., III CZP 112/09, OSNC 2010/7-8/98), a apelujący nie podniósł zarzutu naruszenia przepisu art. 510 k.p.c., ale zasadne okazały się zarzuty naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c., co w połączeniu z zaniechaniem wezwania do udziału w sprawie wszystkich zainteresowanych uniemożliwia dokonanie ewentualnej zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Przystępując do ponownego rozpoznawania sprawy, Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności powinien poczynić ustalenia co do osób zainteresowanych wynikiem sprawy i wezwać do udziału w sprawie, a w razie potrzeby rozważyć potrzebę dokonania ogłoszeń o toczącym się postępowaniu. W dalszej kolejności należy zbadać, czy W. i T. małżonkowie M. nie dysponują jednak tytułem własności działek objętych wnioskiem i dopiero po stwierdzeniu, że dopuszczalne jest merytoryczne rozstrzygnięcie wniosku, zbadać czy i kto spełnił przesłanki z art. 1 ust. 1 lub 2 ustawy uwłaszczeniowej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Kutnie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie 108 § 2 k.p.c.