

Sygn. akt III Ca 159/20

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 września 2020r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Paweł Poręba (sprawozdawca)

Sędzia SO Agnieszka Skrzekut

Sędzia SO Tomasz Białka

Protokolant: sekr. sąd. Ewelina Konieczny

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2020r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku W. C. (1)

przy uczestnictwie W. C. (2), P. W., J. W., K. W., M. C., H. G., J. W. s. H.

o uregulowanie własności nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 10 kwietnia 2019r. sygn. akt I Ns 126/19

***postanawia:***

***uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Nowym Targu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.***

(...)

Sygn. akt III Ca 159/20

## UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 9 września 2020 r.

Wnioskodawca W. C. (1) złożył wniosek o uregulowanie własności, w którym domagał się stwierdzenia, że nabył z mocy prawa i nieodpłatnie z dniem 4 listopada 1971 r. prawo własności nieruchomości, składającej się z dz. ewid. (...) i dz. ewid. (...) o łącznej powierzchni 0,3015 ha, położonej w O..

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca podniósł, że przedmiotowe działki otrzymał od swoich rodziców, to jest od J. C. i R. C. (1) w lutym 1970 r. w drodze nieformalnej umowy darowizny. Od 1970 r. do chwili obecnej jest w posiadaniu działek. Posiadał je również w dacie 4 listopada 1971 r. Po zawarciu związku małżeńskiego w 1976 r.

wnioskodawca wspólnie z żoną na działkach objętych wnioskiem wybudowali dom, w którym nadal zamieszkują. Sporów o nieruchomości nie było.

Uczestnicy postępowania nie złożyli odpowiedzi na wniosek.

Postanowieniem z 10 kwietnia 2019 r. (k. 29) Sąd Rejonowy w Nowym Targu oddalił wniosek o uregulowanie własności nieruchomości (pkt I), a kosztami postępowania obciążył Skarb Państwa (pkt II).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że działki ewidencyjne nr (...) powstały z parceli katastralnych uwidocznionych w Lwh (...) i Lwh (...) gm. kat. O. oraz KW (...) i KW (...) Sądu Rejonowego w Nowym Targu V Wydział Ksiąg Wieczystych. Uwidocznieni w tych księgach wieczystych właściciele zmarli, a ich następcami prawnymi są nie tylko wnioskodawca (następca prawny J. C. i R. C. (2)), ale również uczestnicy postępowania. W wypisie z rejestru gruntów Starosty (...) jako właściciel uwidoczniony został wnioskodawca W. C. (1) s. J. i R.. Działki objęte wnioskiem stanowią na gruncie jedną całość. Wnioskodawca od 1970 r. jest w posiadaniu tej realności. Przedmiotowy grunt dostał od rodziców. Wnioskodawca od 1970 do 1975 r. wyjechał z miejsca zamieszkania w O. i pracował w kopalni w K. jako górnik. Do O. przyjeżdżał sporadycznie, brał urlop pomagał ojcu na gospodarstwie rolnym. W dacie 4 listopada 1971 r. wnioskodawca nie był rolnikiem. Gospodarstwo rolne prowadził dopiero od 2012 r. W 1970 r., gdy wnioskodawca dostał przedmiotową nieruchomość nie posiadał ani nie prowadził żadnego gospodarstwa rolnego.

Wskazując na brzmienie art. 1 ust. 1 ustawy z 26 października 1971 r. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że do przesłanek przedmiotowych należą fakty, iż nieruchomość, której dotyczy wnioski o uwłaszczenie została objęta w posiadanie na podstawie umowy wymienionej w tym przepisie, zawartej bez prawem przewidzianej form, oraz że nieruchomość znajdowała się wsamoistnym posiadaniu nabywcy w dniu 4 listopada 1971 r. Podmiotową przesłanką nabycia własności gruntów rolnych przez nieformalnych nabywców jest przymiot rolnika (po stronie nabywcy).

W ocenie Sądu Rejonowego dowody przedstawione przez wnioskodawcę w postaci dokumentów jak wypis z rejestru gruntów, mapa opracowana dla celów prawnych, zaświadczenia z ksiąg wieczystych, akt małżeństwa wnioskodawcy i zeznania wnioskodawcy - w żaden sposób nie potwierdzają okoliczności, że na dzień 4 listopada 1971 r. wnioskodawca spełniał przesłanki ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Sąd Rejonowy ocenił, iż z wnioskodawcy jednoznacznie wynika, że w 1970 r. opuścił on O. i wyjechał do K. w celach zarobkowych. Na przedmiotowej nieruchomości pracował sporadycznie, nie prowadził gospodarstwa rolnego, nie miał oprócz zawnioskowanej nieruchomości żadnych działek, które by wykorzystywał rolniczo. Od czasu do czasu jak przyjeżdżał w rodzinne strony to pomagał ojcu w pracach na roli. Dopiero w 1976 r. jak wnioskodawca się ożenił, to wybudował na przedmiotowej nieruchomości dom, a od 2012 r. posiada status rolnika, gdyż wtedy stał się właścicielem gospodarstwa rolnego.

Sąd Rejonowy stwierdził, że skoro wnioskodawca na dzień 4 listopada 1971 r. nie był rolnikiem, to nie spełnia także przesłanek do nabycia tych nieruchomości na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

**Powyższe postanowienie zaskarżył apelacją** wnioskodawca (k. 39-41), wnosząc o stwierdzenie, że nabył nieodpłatnie z dniem 4 listopada 1971 r. własność działek ewid. nr (...) i (...) położonych w O., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarżący podniósł, że wbrew ustaleniom sądu pierwszej instancji, na dzień 4 listopada 1971 r. spełniał zarówno przedmiotowe jak i podmiotowe przesłanki wynikające z art. 1 ust. 1 ustawy z 26 października 1971 r. Wskazał, że nieruchomość w drodze nieformalnej umowy darowali mu rodzice w lutym 1970 r. Nieruchomość ta znajdowała się w jego samoistnym posiadaniu, o czym świadczy m.in. wypis z rejestru gruntów. Pracując w kopalni nigdy nie wymeldował się z O. z pobytu stałego, brał urlop, przyjeżdżał do domu i wraz z ojcem obrabiał jego i swoje pole. Sporną nieruchomość wykorzystywał rolniczo pod uprawę ziemniaków, które następnie sprzedawał. Przy pomocy ojca hodował również świnię. Apelujący zwrócił uwagę, że pojęcie gospodarstwa rolnego na dzień 4 listopada 1971 r. określało rozporządzenie Rady Ministrów z 18 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych. Wedle tego

rozporządzenia minimalna norma obszarowa gospodarstwa rolnego wynosiła 0,2 ha. Zdaniem wnioskodawcy przysługiwał mu zatem status rolnika, bo posiadał nieruchomość o powierzchni 0,3015 ha, którą uprawiał rolniczo.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja okazała się zasadna o tyle, że skutkowałą uchYLENIEM zaskarżonego postanowienia oraz przekazaniem sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.**

W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu stosownie do art. 378 § 1 k.p.c.

Zachodzi jednak podstawa do uchylenia zaskarżonego postanowienia na podstawie art. 368 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem pojęcie „istoty sprawy” odnosi się do jej aspektu materialnego, a nierozpoznanie istoty zachodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, a więc gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 czerwca 2013 roku, I ACa 306/2013, publ. LexPolonica nr 6960459; wyrok SN z dnia 24 maja 2012 roku, V CSK 260/2011, publ. LexPolonica nr 4934975; wyrok SN z dnia 24 marca 2004 roku, I CK 505/2003, publ. LexPolonica nr 2025461).

O sytuacji takiej można mówić, jeżeli np. sąd nie wniknął w całokształt okoliczności sprawy, ponieważ pozostając w mylnym przekonaniu ograniczył się do zbadania jedynie jednej okoliczności, w związku z czym przedwcześnie oddalił powództwo (np. z uwagi na brak legitymacji procesowej) albo jeżeli zaniechał zbadania merytorycznych zarzutów (np. zarzutu przyczynienia, przedawnienia, itp.).

Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi również w sytuacji, w której sąd pierwszej instancji dokonał oceny prawnej roszczenia bez oparcia jej o właściwie ustaloną podstawę faktyczną i w związku z tym w sprawie zachodzi potrzeba poczynienia po raz pierwszy niezbędnych ustaleń faktycznych.

Taka też sytuacja zachodzi w rozpoznawanej sprawie.

W ocenie Sądu Okręgowego jej istota nie została bowiem przez Sąd Rejonowy ustalona, zbadana i wyjaśniona.

Przedmiotem niniejszej sprawy było rozstrzygnięcie w kwestii wniosku W. C. (1) o uregulowanie własności działek ewid. nr (...) i (...) o łącznym obszarze 0,3015 ha położonych w O..

Zatem dla prawidłowego rozstrzygnięcia w tym przedmiocie konieczne było ustalenie, czy W. C. (1) spełniał warunki z art. 1 ust. 1 i 2 ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

W myśl art. 1 ust. 1 ww. ustawy nieruchomości wchodzące w skład gospodarstw rolnych i znajdujące się w dniu wejścia w życie ustawy, czyli 4 listopada 1971 r., w samoistnym posiadaniu rolników stają się z mocy samego prawa własnością tych rolników, jeżeli oni sami lub ich poprzednicy objęli te nieruchomości w posiadanie na podstawie zawartej bez prawem przewidzianej formy umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie współwłasności albo umowy o dział spadku.

Zgodnie zaś z art. 1 ust. 2 rolnicy, którzy do dnia wejścia w życie ustawy, czyli do 4 listopada 1971 r., posiadają nieruchomości jako samoistni posiadacze nieprzerwanie od lat pięciu, stają się z mocy samego prawa właścicielami tych nieruchomości, chociażby nie zachodziły warunki określone w ust. 1. Jeżeli jednak uzyskali posiadanie w złej wierze, nabycie własności następuje tylko wtedy, gdy posiadanie trwało co najmniej przez lat dziesięć.

Poszczególne ustępy cytowanego wyżej przepisu stanowią samodzielne podstawy nabycia własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.

W rozpoznawanej sprawie wnioskodawca wskazywał na nabycie posiadania działek ewid. nr (...) i (...) w drodze nieformalnej darowizny uczynionej na jego rzecz przez rodziców w 1970 r.

Sąd Rejonowy zobligowany był zatem przeanalizować prawotwórcze przesłanki faktyczne przyjęte za podstawę uwłaszczenia przede wszystkim w art. 1 ust. 1 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw wolnych.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo wskazał, że na gruncie tego przepisu wyróżnić można przesłanki przedmiotowe i podmiotowe.

Zaskarżone postanowienie zostało zaś przedwcześnie oparte na stwierdzeniu, że wnioskodawca nie spełnia przesłanki podmiotowej, tj. na dzień 4 listopada 1971 r. nie przysługiwał mu status rolnika. Sąd Rejonowy doszedł do takiego wniosku mając na względzie fakt, że w 1970 r. wnioskodawca opuścił O. i wyjechał do K. w celach zarobkowych, na przedmiotowej nieruchomości pracował sporadycznie, nie prowadził gospodarstwa rolnego, nie miał innych działek, które by wykorzystywał rolniczo, zaś status rolnika uzyskał dopiero w 2012 r., kiedy to stał się właścicielem gospodarstwa rolnego.

Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia można zatem wyprowadzić wniosek, że sąd pierwszej instancji za rolnika uznaje jedynie osobę prowadzącą gospodarstwo rolne i zajmującą się bezpośrednio rolniczym wykorzystaniem nieruchomości. Takie stanowisko nie jest jednak prawidłowe.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 22 października 2004 r., sygn. II CK 451/04 ( publ. LEX 479352 ), choć w samej ustawie uwłaszczeniowej nie wskazano znaczenia pojęcia rolnik, to nie może budzić wątpliwości, że do kręgu rolników w rozumieniu tej ustawy należą wszystkie te osoby, które w zgodzie z ówczesnymi przepisami posiadały tzw. normatywne kwalifikacje rolnicze. Dotyczy to przede wszystkim osób, które na podstawie art. 1059 § 1 i 2 k.c. (w brzmieniu obowiązującym w dniu 4 listopada 1971 r. - Dz. U. z 1971 r. Nr 27, poz. 252) miały prawo do dziedziczenia gospodarstwa rolnego.

Zdaniem Sądu Najwyższego interpretacja art. 1 i 2 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych oraz art. 1059 k.c. stwarza podstawę do przyjęcia, że rolnikiem w rozumieniu tej ustawy jest osoba, która w 1971 r. legitymowała się kwalifikacjami rolniczymi o charakterze praktycznym bądź teoretycznym, względnie osobiście lub przy pomocy członków rodziny (pozostających z nią we wspólności domowej) prowadziła indywidualne gospodarstwo rolne, z tym nawet zastrzeżeniem, że praca w tym gospodarstwie nie musiała stanowić dla niej stałego zatrudnienia i wyłącznego źródła utrzymania.

Warto też zwrócić uwagę na uchwałę z 21 października 1983 r., sygn. III CZP 48/83 ( publ. OSNC 1984/5/71 ), w której Sąd Najwyższy stwierdził, że ze sformułowania "nieruchomości (...) znajdujące się w dniu wejścia w życie ustawy w samoistnym posiadaniu rolników" nie wynika, że z pojęciem "posiadacz samoistny" łączy się nierozdzielnie taka cecha tego posiadania, które konkretyzuje się w pojęciu "rolnik", a więc że chodzi tu wyłącznie o posiadanie przez osobę zajmującą się bezpośrednio rolniczym wykorzystaniem nieruchomości. Zawężenie rozumienia posiadania samoistnego nieruchomości do posiadania sprowadzającego się do osobistego użytkowania nieruchomości prowadziłoby do pozostawiania poza działaniem przepisu tych nieruchomości, które nabyte zostały nieformalnie przez rolników lub ich poprzedników przed dniem 4 listopada 1971 r., a w tym dniu pozostawały w posiadaniu zależnym osób trzecich. W ocenie Sądu Najwyższego, skoro nie ulega wątpliwości, że do bytu posiadania samoistnego w ujęciu art. 336 k.c. nie jest konieczne osobiste użytkowanie rzeczy, przeto i do przewidzianego w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r., jako przesłanki nabycia własności nieruchomości, samoistnego jej posiadania przez rolnika w dniu 4 listopada 1971 r., nie jest wymagane takie użytkowanie. A zatem okoliczność, iż rolnik w dniu 4 listopada 1971 r. nie użytkował osobiście nieruchomości, nie wyłącza możliwości nabycia przez niego własności tej nieruchomości na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z 26 października 1971 r. Do nabycia tego konieczne jest stwierdzenie istnienia pozostałych przesłanek przewidzianych w tym przepisie.

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą apelację poglądy te podziela.

Jedną z przesłanek uwłaszczenia w rozumieniu ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych jest również to, aby nieruchomości znajdujące się w samoistnym posiadaniu rolnika wchodziły w skład gospodarstwa rolnego.

Istotne znaczenie ma zatem sposób rozumienia pojęcia gospodarstwa rolnego.

W tym zakresie należy odwołać się do postanowienia Sądu Najwyższego z 24 września 2008 r., sygn. II CSK 119/08 ( publ. LEX 470011 ). W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w przepisach ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych brak jest definicji pojęcia "gospodarstwa rolnego", które obecnie zdefiniowane jest w art. 55<sup>3</sup> k.c. Ten ostatni przepis został dodany do Kodeksu cywilnego z dniem 1 października 1990 r. i nie ma zastosowania do oceny skutków prawnych, które nastąpiły w dniu 4 listopada 1971 r., tj. chwili wejścia w życie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. W ustawie tej nie zdefiniowano również kryteriów, które decydują o tym, czy określona nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rolnego. W chwili wejścia w życie tej ustawy pojęciem gospodarstwa rolnego posługiwały się przepisy kodeksu cywilnego w przepisach np. dotyczących sprzedaży nieruchomości, czy też dotyczących dziedziczenia gospodarstw rolnych. Pojęcie gospodarstwa rolnego było zdefiniowane w wydanym na podstawie art. 1064 k.c. rozporządzeniu Rady Ministrów z 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych ( Dz.U. 1964 Nr 45 poz. 304 ). Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że z uwagi na fakt, iż ustawa z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych dotyczyła nabycia przez posiadaczy samoistnych nieruchomości, a więc zawierała przepisy szczególne wobec uregulowań zawartych w Kodeksie cywilnym w zakresie nabywania własności nieruchomości przez ich samoistnych posiadaczy, brak jest podstaw do uznania, że ustawodawca w tej ustawie posłużył się innym pojęciem gospodarstwa rolnego oraz innymi kryteriami zaliczenia określonej nieruchomości jako wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego niż tymi, o jakim była mowa w przepisach Kodeksu cywilnego, a zdefiniowanych w obowiązującym wówczas przepisie § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych.

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z 22 kwietnia 1998 r., sygn. II CKN 573/97 (niepubl.).

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą apelację pogląd ten podziela.

Na gruncie przepisów ww. rozporządzenia z dnia 28 listopada 1964 r., nieruchomość uważało się za rolną, jeżeli była lub mogła być użytkowana na cele produkcji rolnej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej, chyba że stosownie do przepisów o planowaniu przestrzennym decyzją właściwego organu prezydium rady narodowej została przeznaczona na cele niezwiązane bezpośrednio z produkcją rolną (§ 1 ust. 1). Za nieruchomość rolną nie uważało się terenów położonych w obrębie zwartej zabudowy miast lub osiedla oraz nieruchomości należących do tej samej osoby lub osób, jeżeli ich łączny obszar nie przekraczał 0,2 ha (§ 1 ust. 2). Natomiast za gospodarstwo rolne uważało się wszystkie należące do tej samej osoby (osób) nieruchomości rolne, jeżeli stanowiły lub mogły stanowić zorganizowaną całość gospodarczą wraz z budynkami, urządzeniami, inwentarzem żywym i martwym, zapasami oraz prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (§ 2 ust. 1). Do takiego gospodarstwa zaliczało się również lasy, grunty leśne oraz nieużytki należące do właściciela nieruchomości określonych w ust. 1, jeżeli stanowiły lub mogły stanowić z tymi nieruchomościami zorganizowaną całość gospodarczą (§ 2 ust. 2).

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w przywołanym wyżej postanowieniu z 24 września 2008 r., sygn. II CSK 119/08 ( publ. LEX 470011 ), analiza przepisu § 2 tego rozporządzenia prowadzi do wniosku, że podstawowym kryterium decydującym o tym, że określone nieruchomości wchodzi w skład gospodarstwa rolnego jest kryterium rodzaju i funkcji danej nieruchomości, a mianowicie, czy dana nieruchomość jest rolna oraz czy sama względnie z innymi nieruchomościami rolnymi bądź innymi (nierolnymi) jest lub może stanowić zorganizowaną całość gospodarczą. Również z art. 1 ustawy uwłaszczeniowej wynika, że jej przepisy kładą nacisk na gospodarczą funkcję nieruchomości objętej uwłaszczeniem, która powinna wchodzić w skład gospodarstwa rolnego.

Z powyższych rozważań wynika zatem, że na gruncie przepisów ustawy uwłaszczeniowej za rolnika należy uznać nie tylko osobę, która 4 listopada 1971 r. zajmowała się bezpośrednio rolniczym wykorzystaniem nieruchomości, ale również taką osobą, która w tamtej dacie posiadała w tym zakresie stosowne kwalifikacje. Podobnie dla przyjęcia, że nieruchomość wchodziła w skład gospodarstwa rolnego nie jest konieczne, aby była ona wówczas wykorzystywana rolniczo, a wystarczającym jest jedynie stwierdzenie, że sama lub z innymi nieruchomościami mogła stanowić zorganizowaną całość gospodarczą.

Przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że w dacie 4 listopada 1971 r. wnioskodawca nie posiadał gospodarstwa rolnego i był rolnikiem nie zostało poparte należytyymi ustaleniami faktycznymi.

Przesłuchując wnioskodawcę na rozprawie z dnia 10 kwietnia 2019 r. ( k. 28 od 00:02:42 ) sąd pierwszej instancji ograniczył się w zasadzie do pytań, „czy posiadał Pan gospodarstwo rolne”, „czy był Pan rolnikiem” nie zważając na desygnaty tychże pojęć.

Zeznania wnioskodawcy są przy tym lakoniczne.

Sąd pierwszej instancji nie poczynił zaś żadnych ustaleń dotyczących kwalifikacji rolniczych wnioskodawcy. Nie wiadomo bowiem w jaki sposób użytkowano działki nr (...) w dacie 4 listopada 1971 r. i wcześniej, jaka była ich funkcja i przeznaczenie, czy było możliwe rolnicze zagospodarowanie tych działek oraz czy i kto korzystał z tych działek podczas pracy wnioskodawcy w kopalni.

W części uzasadnienia poświęconej ustaleniom faktycznym brak jest informacji o powierzchni ww. działek, choć analiza akt sprawy prowadzi do wniosku, że spełniają one normę obszarową pozwalającą na uznanie ich za gospodarstwo rolne ( 0,2 ha ).

Brak tych wszystkich kluczowych ustaleń skutkuje tym, że oddalenie wniosku o uwłaszczenie z uwagi na niespełnienie przesłanki podmiotowej należało uznać za przedwczesne.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że sąd pierwszej instancji dokonując jedynie szczątkowych ustaleń w kwestii posiadania przez wnioskodawcę gospodarstwa rolnego i statusu rolnika, w istocie całkowicie uchylił się od ustalenia stanu prawnego nieruchomości na dzień, na który miało dojść do uwłaszczenia.

Sąd Rejonowy wskazał w uzasadnieniu jedynie, że wnioskodawca przedmiotowy grunt dostał od rodziców w lutym 1970 r. Nie zawarł natomiast Sąd Rejonowy jednak jakichkolwiek ustaleń co do tytułu prawnego do przedmiotowych działek przysługującego poprzednikom prawnym wnioskodawcy.

Przepis art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej przewiduje tymczasem nabycie własności nieruchomości rolnych, jeśli rolnicy lub ich poprzednicy objęli te nieruchomości w posiadanie na podstawie zawartej bez prawem przewidzianej formy umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie współwłasności albo umowy o dział spadku. W przepisie tym chodzi zatem o takie stany faktyczne, gdy posiadacz zawarł umowę z osobą, która mogła dokonać przeniesienia własności nieruchomości, a jedynie nie została zachowana wymagana forma notarialna zawarcia takiej umowy. Oznacza to, że zbywca powinien legitymować się tytułem prawnym do rozporządzania taką nieruchomością. Umowa nieformalna nie jest bowiem źródłem nabycia własności, ale jest jedną z przesłanek uwłaszczenia.

Dlatego przyjmuje się w orzecznictwie, że stroną umowy mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego na rzecz rolnika mógł być tylko właściciel nieruchomości ( tak: postanowienia Sądu Najwyższego: z 30 czerwca 1999 r., sygn. III CKN 286/98 publ. LEX nr 1212992; z 25 października 1983 r., sygn. III CRN 233/83 publ. LEX nr 79958).

Wskazuje się, że w art. 1 ust. 1 w istocie chodziło o usankcjonowanie umów zawartych z pominięciem formy notarialnej, a przez to nieważnych (art. 158 k.c. w związku z art. 73 § 2 k.c.). Przewidziana w tym przepisie tolerancja odnosi

się jedynie do formy umów przenoszących własność nieruchomości i nie dotyczy innych wymagań odnoszących się do tych czynności prawnych. Przepis ten obejmuje zatem sytuacje, gdy stan prawny jest niezgodny ze stanem posiadania w następstwie zawarcia jednej z wymienionych umów między obecnym lub poprzednim posiadaczem a właścicielem nieruchomości. Nie ma uzasadnionych podstaw do uznania, iżby prawem własności nieruchomości mógł rozporządzić nie-właściciel. Analizowany przepis konwalidował tylko skutki braku prawem przepisanej formy, nie uchylał natomiast zasady *nemo plus iuris in alium transfere potest, quam ipse habet*. Nie mógł zatem na podstawie art. 1 ust. 1 nabyć własności nieruchomości ten, kto objął ją w posiadanie na podstawie nieformalnej umowy zawartej z osobą nie będącą właścicielem.

Skoro stroną nieformalnej umowy, o której mowa w art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej mógł być tylko i wyłącznie właściciel nieruchomości, analizując przesłanki uwłaszczenia określone w tym przepisie należy zatem w pierwszej kolejności ustalić fakt zawarcia nieformalnej umowy oraz to, czy i w jakim zakresie przekazujący nieruchomość był właścicielem. Umowa przenosząca własność skuteczna była bowiem jedynie w takim zakresie, w jakim przekazujący mógł rozporządzać rzeczą (por. postanowienia Sąd Najwyższego z 18 stycznia 2001 r., sygn. V CKN 195/00 i z 21 marca 2001 r., sygn. III CKN 339/00). Przykładowo, jeśli zbywcy przysługiwała współwłasność nieruchomości, to mógł on rozporządzić jedynie swoim udziałem, a nie całą nieruchomością.

Skoro wnioskodawca powoływał się na zawarcie nieformalnej umowy darowizny, to po ustaleniu, że taka umowa została rzeczywiście zawarta, Sąd Rejonowy winien w pierwszej kolejności ustalić, czy darczyńcom, tj. J. i R. C. (1) przysługiwało prawo własności, na jakiej podstawie i w jakim zakresie.

W przypadku ustalenia, że poprzednikom wnioskodawcy nie przysługiwało uprawnienie do właścicielskiego rozporządzania nieruchomością, brak jest podstaw do dalszego badania przesłanek z art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej, co nie wyklucza możliwości regulacji własności tej nieruchomości w trybie jej art. 1 ust. 2.

Przepis art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych uzależnia możliwość uzyskania własności w tym trybie od okresu posiadania, trwającego nieprzerwanie przez 5 lub 10 lat do czasu wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej, przy czym zgodnie z utrwalonym orzecznictwem do okresów posiadania, od których uzależnione jest nabycie przez rolnika własności nieruchomości rolnych na podstawie art. 1 ust. 2, dolicza się okres posiadania jego poprzednika (por. postanowieniu Sądu Najwyższego z 25 października 1983 r., sygn. III CRN 233/83 publ. LEX nr 79958 ).

W sytuacji zaś ustalenia, że stronami nieformalnej umowy darowizny były osoby uprawnione do rozporządzania nieruchomością, powstaje konieczność badania pozostałych przesłanek uwłaszczenia określonych w art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej, a więc tego, czy w dniu 4 listopada 1971 r. nieruchomość znajdowała się w samoistnym posiadaniu nabywcy, któremu przysługiwał status rolnika i czy wchodziła w skład gospodarstwa rolnego.

W kwestii sposobu rozumienia pojęć rolnik i gospodarstwo rolne uwagi poczyniono już wyżej.

Odnosząc się zaś do pojęcia samoistnego posiadania to z uwagi na brak jego definicji w ustawie uwłaszczeniowej, w orzecznictwie przyjmuje się, z powołaniem na zasadę jednolitości systemu prawnego, że pojęciu "posiadanie samoistne" użytemu w art. 1 ust. 1 ustawy z 26 października 1971 r. należy nadawać taką samą treść, jak wynika z art. 336 k.c. ( tak: uchwała Sądu Najwyższego z 21 października 1983 r., sygn. III CZP 48/83). W świetle tego przepisu posiadanie jest stanem faktycznym polegającym na faktycznym władztwie, przez które rozumie się samą możliwość władania rzeczą. Dlatego efektywne w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy (nieruchomości) nie jest konieczną przesłanką posiadania. Obowiązują tu również domniemania z art. 339 k.c., że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym i z art. 340 k.c. domniemanie ciągłości posiadania.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy ustalił, co prawda, że wnioskodawca od 1970 r. jest w posiadaniu nieruchomości, której dotyczy wniosek, brak jest jednak ustaleń dotyczących posiadania konkretnie na dzień 4 listopada 1971 r. i charakteru tego posiadania (samoistne/zależne).

Trzeba też zauważyć, że wnioskodawca przedłożył wypis z rejestru gruntów, w którym figuruje on jako właściciel. Jest to jednak wypis aktualny.

Zasadnym wydaje się natomiast pozyskanie informacji o zapisach w ewidencji gruntów na dzień 4 listopada 1971 r. co do władającego przedmiotowymi działkami oraz ich ówczesnej kwalifikacji rolnej. Sąd Rejonowy powinien ustalić od kiedy i na jakiej podstawie W. C. (1) został ujawniony w ewidencji gruntów jako właściciel działek (...).

W ocenie Sądu Okręgowego sąd pierwszej instancji nie zbadał w sposób należyty żadnej z przesłanek uwłaszczenia określonych w art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej, nie poczynił ustaleń faktycznych w kwestiach mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, nie rozważył całokształtu okoliczności sprawy, pozostając w przedwczesnym przekonaniu, o braku podstaw do uwłaszczenia wnioskodawcy.

W konsekwencji Sąd Rejonowy zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania opartego na ww. ustawie i nie rozpoznał istoty sprawy, a mianowicie, czy wnioskodawca spełniał przesłanki określone ustawą z dnia z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych w stosunku do nieruchomości objętych postępowaniem.

W sprawie niezbędnym jest również powtórzenie i uzupełnienie postępowania dowodowego.

Mając na uwadze powyższe argumenty Sąd Okręgowy uznał, że zaistniała konieczność uchylenia zaskarżonego orzeczenia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, o czym orzeczono na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

Jakkolwiek uchylenie orzeczenia w trybie art. 386 § 4 k.p.c. ma charakter fakultatywny i sąd drugiej instancji może orzec merytorycznie w razie nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji, to jednak decyzja sądu odwoławczego czy w granicach apelacji rozpoznać tę istotę, czy też uchylić zaskarżone orzeczenie, nie jest pozostawiona swobodnemu uznaniu tego sądu.

W przedmiotowej sprawie biorąc pod uwagę skalę wadliwości postępowania przeprowadzonego przez Sąd Rejonowy, w szczególności brak zasadniczych ustaleń w zakresie okoliczności mających znaczenie dla oceny zasadności żądania wniosku, koniecznym było przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Przy braku kluczowych dla sprawy ustaleń, jej rozpoznanie przez Sąd Okręgowy oznaczałoby, że sprawa byłaby rozpoznana faktycznie przez sąd jednej instancji, pomimo że formalnie rozstrzygałyby ją sądy dwu instancji. Pozbawiałoby to strony rzeczywistego uprawnienia do zaskarżenia postanowienia do sądu drugiej instancji, skoro w istocie po raz pierwszy sprawa byłaby rozpoznana co do istoty w sądzie odwoławczym.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy celem Sądu Rejonowego będzie zatem dokonanie określonych ustaleń faktycznych pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Sąd pierwszej instancji winien mieć przy tym na względzie, że specyfika trybu postępowania nieprocesowego oraz natura spraw podlegających rozpoznaniu w tym trybie powoduje, że rola sądu w tym postępowaniu jest determinowana ustawowo określonym nakazem działania „z urzędu”. Z tego też względu sąd nie poprzestaje na badaniu twierdzeń stron ani na dowodach przez nie zaoferowanych, jeżeli okażą się niewystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Rejonowy przeprowadzi też inne ewentualne dowody zgłoszone przez wnioskodawcę lub uczestników postępowania.



Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego sąd pierwszej instancji dokona oceny dowodów i orzeknie co do istoty sprawy. Oceniając czy w sprawie doszło do spełnienia przesłanek uwłaszczenia określonych w ustawie uwłaszczeniowej Sąd Rejonowy będzie miał na uwadze powyższe rozważania.

Końcowo należy podkreślić, że rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego nie stanowi oceny zasadności wniosku o uregulowanie własności. W tym względzie wypowie się dopiero sąd pierwszej instancji po ponownym rozpoznaniu sprawy i przeprowadzeniu stosownego postępowania dowodowego.

(...)