

### **Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 18 grudnia 2008 r., III CZP 125/08<sup>8</sup>**

**Nieruchomość wydzielona w wyniku scalenia przeprowadzonego na podstawie ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów (Dz.U. Nr 11, poz. 80 ze zm.) w zamian za grunty stanowiące własność uczestnika oraz innego właściciela, nieuczestniczącego w tym postępowaniu, stanowi przedmiot ich współwłasności.**

Teza uchwały wydaje się zupełnie oczywista i należy ją zaakceptować. Jednakże po szczegółowej analizie stanu faktycznego (dosyć szczątkowego) i motywów rozstrzygnięcia pojawiają się niedomówienia, a nawet wątpliwości. Niektóre zagadnienia wymagają nieco szerszego wyjaśnienia, niż uczynił to Sąd Najwyższy w uzasadnieniu

---

<sup>8</sup> OSNIC 2009, nr 11, poz. 149.

uchwały. Ich rozwinięcie przyczyni się – być może – do lepszego zrozumienia mechanizmów scalania i płynących z niego konsekwencji administracyjno- i cywilnoprawnych.

Nie ulega wątpliwości, że przedstawione Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne musi być analizowane w oparciu o wersję ustawy z 26 marca 1982 r. o scalaniu gruntów (Dz. U. 1982, Nr 11, poz. 80)<sup>9</sup>. W tym miejscu należy jednak zauważyć, że zarówno Sąd Okręgowy, jak i Sąd Najwyższy nie dostrzegły, iż ustawa z 1982 r. pomija „wymianę gruntów”; pojawiła się ona ponownie dopiero po nowelizacji z 24 lutego 1989 r.<sup>10</sup>

Przyjmuje się (raczej powszechnie), że scalanie gruntów jest zbiorowym zabiegiem urzędniowo-rolnym, którego celem jest stworzenie korzystnych warunków gospodarowania w rolnictwie, poprawa struktury obszarowej gospodarstw, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów i dostosowanie do infrastruktury rolnictwa. Ustawodawca musiał zatem stworzyć takie mechanizmy podjęcia postępowania, które spełniałyby postawione cele. Co do zasady, prawodawca (nie tylko polski) pozostawił w tym zakresie inicjatywę zainteresowanym. Czasami formułowano dodatkowe wymogi, np. co do większości wnioskodawców czy arealu gruntów, którymi władają. Obie te przesłanki były aktualne w czasie obowiązywania ustawy z 1982 r. i podjęcia postępowania scaleniowego, którego konsekwencję stanowiło pytanie przedstawione Sądowi Najwyższemu.

Według art. 3 ust. 1 cytowanej ustawy, do podjęcia postępowania wystarczyły wnioski „[...] większości właścicieli gruntów rolnych lub właścicieli gruntów, których obszar przekracza połowę gruntów całej wsi”. Z tego przepisu płynie wniosek i równocześnie charakterystyczna cecha postępowania scaleniowego – w interesie większości (można domniemywać, iż jest to również interes społeczny) do obszaru scalenia mogą być włączone nie tylko grunty właścicieli, którzy nie byli inicjatorami scalenia, choć w nim uczestniczyli, ale także tych, którzy w ogóle nie uczestniczyli w scaleniu. Przyjmując ten punkt widzenia, nie można podzielić wątpliwości Sądu Rejonowego w G., że podmiot, który jest właścicielem gruntów włączonych do obszaru scalenia lub jego następcy prawni, powinni w tym postępowaniu uczestniczyć. To nie prawo własności przesądza bowiem o objęciu gruntów postępowaniem scaleniowym i obliuguje do uczestnictwa w nim, lecz swoisty przymus większości nad mniejszością. Powyższe stwierdzenie jest też pomocne przy wskazaniu swoistości dalszych etapów scalenia, a zwłaszcza szacunku gruntów i wydzielenia nowych działów.

W większości procedur scaleniowych przyjmuje się zasadę ekwiwalentności gruntów wydzielonych w następstwie scalenia. Jego uczestnicy otrzymują – w zamian za grunty posiadane przed podjęciem scalenia – grunty o takiej samej wartości sza-

<sup>9</sup> Na temat zmian ustawodawstwa scaleniowego zob. A. Zieliński, w: A. Stelmachowski (red.), *Prawo rolne*, Warszawa 2009, s. 262-263.

<sup>10</sup> Dz. U. 1989, Nr 10, poz. 55.

cunkowej. Odstępstwa od tej zasady należą do wyjątków i są zazwyczaj wyraźnie określone. W każdym przypadku winny być ograniczone do niezbędnego minimum.

Wydzielenie nowych działów jest czynnością ewidentnie techniczną. Równocześnie jednak, m.in. ze względu na wspomniany już element przymusu występujący w postępowaniu scaleniowym, przygotowany projekt powoduje często wiele konfliktów między jego uczestnikami. Oczekują oni tylko poprawy warunków gospodarowania (najczęściej subiektywnie rozumianych). Takie oczekiwania nie zawsze można spełnić ze względów technicznych. Poza tym są one sprzeczne z samą ideą scalenia, które ma poprawić warunki wszystkich uczestników postępowania.

Sąd Najwyższy słusznie zauważa, że „nie jest wykluczone”, iż grunty przedscaleniowe jednego właściciela podlegają podziałowi i wchodzi w skład nowo projektowanych działów. Moim zdaniem, konstatacja ta wymaga znacznie silniejszego podkreślenia niż wyrażenie wątpliwości. Praktyka wykazuje, że tylko wyjątkowo wszystkie grunty jednego właściciela wchodzi w skład nowego działu, natomiast znacznie częściej dochodzi do podziału i włączenia do różnych nowo projektowanych areałów. W kontekście wydzielenia działu (optymalnie w jednej obwodnicy) trudno zrozumieć, co ma znaczyć stwierdzenie Sądu Najwyższego: „[...] zachowuje prawo własności gruntów w granicach sprzed postępowania scaleniowego”, powstaje bowiem zupełnie nowa nieruchomości utworzona w oparciu o wartość szacunkową. O jakie granice zatem chodzi? Nie sądzę, by chodziło o granice określone w art. 140 k.c., gdyż one nie mogą ulec zmianie. Być może Sąd Najwyższy miał na uwadze tylko fizyczne granice jednej z wielu nieruchomości tworzących nowy dział. Taki wariant jest możliwy, pod jednym wszakże warunkiem: cała nieruchomości przedscaleniowa musiała by wejść w skład nowego działu, co raczej rzadko zdarza się w praktyce.

Analizując inny fragment uzasadnienia uchwały, można dostrzec raczej niefortunne sformułowanie Sądu Najwyższego, które może sugerować zupełnie inne rozumowanie, niż to, które legło u podstaw uchwały. Otóż, zdaniem Sądu, „[...] przedstawiona wcześniej [w uzasadnieniu – uzup. A.Z.] ocena sytuacji prawnej właściciela gruntów objętych postępowaniem scaleniowym, niebędącego jej uczestnikiem, odnosi się odpowiednio również do tych przypadków, w których grunty ‘wniesione’ do postępowania scaleniowego przez jego uczestnika w części stanowiły jego własność, a w części był on jedynie samoistnym posiadaczem gruntu”. Taka sytuacja występowała w rozstrzyganej sprawie. Ujęcie w cudzysłów słowa „wniesione” zdaje się świadczyć, iż jest to pewien skrót myślowy. Wydaje się, że faktycznie sytuacja wyglądała w ten sposób, iż uczestnik postępowania co do części gruntów włączonych do obszaru scalenia był posiadaczem samoistnym, a część stanowiła własność jego i poprzedników prawnych wnioskodawców w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Wobec treści pytania prawnego Sąd Najwyższy zajął się wyłącznie relacjami właściciela niebędącego uczestnikiem postępowania i właściciela, który uczestniczył w postępowaniu i może był nawet jednym z jego inicjatorów. Skoro decyzja o scaleniu gruntów nie przesądzała tytułu własności (art. 25 ust. 1 zd. 2), to słusznie Sąd Najwyższy przyjął, że w takim przypadku należy stosować do sched poscaleniowych

przepisy prawa cywilnego, odnoszące się do własności nieruchomości. Ponieważ prawo własności przed podjęciem scalenia przysługiwało kilku podmiotom, a nowy dział jest ekwiwalentem za te grunty, to wcześniejsze uprawnienia właścicielskie skierowane są już do innego, lecz tego samego (dla kilku podmiotów) przedmiotu, a to odpowiada konstrukcji współwłasności.

Można żałować, że przy okazji odpowiedzi na przedstawione zagadnienie prawne Sąd Najwyższy choć w kilku zdaniach nie odniósł się do relacji poscaleniowych właścicieli i posiadaczy samoistnych. Prawdopodobnie przyjął, że – w kontekście cytowanego art. 25 ust. 1 zd. 2 ustawy o scalaniu gruntów – jest to całkowicie zbędne. W sensie gospodarczym dochodzi bowiem do wyodrębnienia przestrzeni produkcyjnej w nowych granicach, ale nie zmienia to nic, jeśli chodzi o tytuł prawny do nowego działu. Prawo własności będzie się odnosiło do ekwiwalentu za grunty przedscaleniowe, a posiadanie – do tej części gruntów (też ekwiwalentnej), które dotychczas były jego przedmiotem.

Podsumowując, można wyrazić zadowolenie, że przedmiotem rozstrzygnięć Sądu Najwyższego bywają też problemy scaleniowe. Może się wydawać, że współcześnie, w dobie konsolidacji i uprzemysłowienia rolnictwa, zagadnienie rozdrobnienia struktur przestrzennych przestaje, albo nawet już przestało istnieć. Pojawiające się wątpliwości dowodzą, że Polska tych problemów jeszcze nie rozwiązała.

ANDRZEJ ZIELIŃSKI