

Sygn. akt II Ca 586/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Paweł Hochman
Sędziowie	SSO Dariusz Mizera SSR del. Monika Cichocka (spr.)
Protokolant	Paulina Neyman

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa U. K.

przeciwko M. K. (1)

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Opocznie

z dnia 24 czerwca 2014 roku, sygn. akt I C 456/13

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od powódki U. K. na rzecz pozwanego M. K. (1) kwotę 377,00 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**
- 2. zasądza od powódki U. K. na rzecz pozwanego M. K. (1) kwotę 930,00 (dziewięćset trzydzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

Sygn. akt II Ca 586/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24.06. 2014 r. Sąd Rejonowy w Opocznie po rozpoznaniu sprawy z powództwa U. K. przeciwko M. K. (1) o wydanie nieruchomości ustalili w punkcie pierwszym, że właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości D., gmina A., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie prowadzona jest księga wieczysta nr PT (...) jest następcą prawny A. C.- powódka U. K., w punkcie drugim nakazał pozwanemu, aby wydał powódce w/w nieruchomość, zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 527 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Opocznie kwotę 500 złotych tytułem brakującej części opłaty sądowej.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia

i rozważania Sądu Rejonowego:

W drodze orzeczenia Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Wydział (...)z dnia 5.12.1960 r. wydanego na podstawie art. 1, 3, 4 i 20 ust. 1 dekretu z dnia 18.04.1955 r. o uwłaszczeniu i uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym A. C.otrzymał na własność działkę gruntu nr (...)o powierzchni 1,35 położoną w D., powiat O.. Nieruchomość ta została odłączona od księgi hipotecznej nr (...)i utworzono dla tej nieruchomości w dniu 13.10.1962 r. księgę wieczystą Kw nr (...). Jako właściciela nieruchomości wpisano A. C.. A. C.zmarł w dniu 24.02.1970 r. Postanowieniem z dnia 29.09.1971 r. Sąd Powiatowy w O.stwierdził że wchodzące w skład spadku po A. C.gospodarstwo rolne dziedziczą żona F. C.i córka G. S.po 1/2 części każda z nich. Umową o dożywocie z dnia 10.01.1972 r. sporządzoną w formie aktu notarialnego F. C.przeniosła na pasierbicę G. S.oraz jej męża C. S.udział 1/2 części m.in. w nieruchomości niezabudowanej położonej w D.o powierzchni 1,35 ha nabytej przez ojca F. C.od Skarbu Państwa w trybie dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej. W zamian G. S.i C. S.zobowiązali się zapewnić zbawczyńi całkowite dożywotnie utrzymanie. W dniu 23.04.1970 r. pomiędzy G. S.i T. K.jako dzierżawcą została zawarta umowa dzierżawy działki gruntu położonej w D.o powierzchni 1,35 ha, oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której urządzona jest księga wieczysta nr Kw (...), zaznaczając, że po nowych pomiarach powierzchnia działki wynosi 1,28 ha. F. C.oświadczyła, że całą opisaną nieruchomość wydzierżawia na okres 20 lat tj. do dnia 1.05. 1990 roku T. K.. Ten zaś oświadczył, że nieruchomość tę na podany okres bierze w dzierżawę (§ 2 umowy). Strony ustaliły wysokość czynszu dzierżawnego na kwotę roczną 1.200 złotych rocznie (§ 3 umowy). F. C.stwierdziła, że czynsz dzierżawny za cały umówiony okres dzierżawy w kwocie 24.000 złotych pobrała od T. K.(§ 4 umowy). W przypadku niewypowiedzenia umowy przez którąkolwiek ze stron na pół roku przed upływem umówionego dwudziestoletniego okresu dzierżawy - umowa przedłuża się na tych samych warunkach na czas nieoznaczony (§ 8 umowy). Podpisy pod umową dzierżawy zostały notarialne poświadczane. Aktem własności ziemi Nr (...)z dnia 19.11.1974 r. na podstawie art. 1, 5 i 12 ustawy z dnia 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych T.i W.małżonkowie K.uwłaszczeni zostali na nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów numerami działek (...)o łącznej powierzchni 2,20 ha położoną w D., gmina A.. Małżonkowie K.użytkowali działkę (...), opłacali podatek od nieruchomości. Po śmierci małżonków K.podatek od nieruchomości opłacał ich syn M. K. (1), który zaprzestał opłacania podatku na około 1,5 roku przed wszczęciem sprawy. Od tego czasu podatek od nieruchomości uiszcza powódka U. K.. Postanowieniem z dnia 1.03.2012 r. Sąd Rejonowy w Opocznie w sprawie o dział spadku i zniesienie współwłasności dokonał działu spadku po G. S.i C. S.i zniósł współwłasność m.in. nieruchomości położonej w D.oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki (...)o powierzchni 1,28 ha pomiędzy spadkobiercami U. K., A. Ż.i I. S.w ten sposób, że wchodzące w skład spadku nieruchomości w tym działkę nr (...)przyznał na wyłączną własność U. K.. Działka nr (...)była również przedmiotem postępowania sądowego o dział spadku po T. K.i zniesienie współwłasności toczącego się przed Sądem Rejonowym w Opocznie w sprawie sygn. akt I Ns 479/88. Sąd Rejonowy w Opocznie postanowieniem z dnia 30.12.1988 r. dokonał działu spadku i zniósł współwłasność nieruchomości m.in. działki (...)w ten sposób, że gospodarstwo rolne składające się z działek nr: (...)przyznał na wyłączną własność W. K.. Po śmierci małżonków K.działkę (...)użytkował syn M. K. (1). Po śmierci W. K.nie było prowadzone postępowanie o dział spadku.

Sąd Rejonowy stwierdził, iż zgodnie art. 222 § 1 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.W niniejszej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, gdy dla nieruchomości położonej w D.oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...)o powierzchni 1,28 ha zostały wydane dwa tytuły własności na rzecz różnych osób. Pierwszy z nich wydany przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Wydział (...)z dnia 5.12.1960 r. na podstawie art. 1, 3,4 i 20 ust. 1 dekretu z dnia 18.04.1955 r. o uwłaszczeniu i uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym stwierdza, że A. C.nabył na własność działkę nr (...). Drugi zaś wydany na podstawie art. 1, 5 i 12 ustawy z dnia 26.10. 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych stwierdzający, że T. K.i jego żona W. K.z mocy samego prawa stali się właścicielami nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...)i(...)położonych w D.. Sąd Rejonowy uznał, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, głównie uchwałę z

dnia 11.03.1994 roku, w sprawie III CZP 18/94, że powstały między stronami spór o własność władny jest rozstrzygnąć sąd powszechny, gdyż jest to niezbędne do jej załatwienia.

Odnośnie pierwszego tytułu własności wydanego na podstawie art. 1, 3, 4 i 20 ust. 1 dekretu z dnia 18.04.1955 r. o uwłaszczeniu i uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym Sąd stwierdził, iż art. 1 w/w dekretu stanowi, że nieruchomości państwowe użytkowane przez rolników na podstawie umów dzierżaw co najmniej przez trzy lata przed dniem wejścia w życie dekretu nadaje się rolnikom lub ich następcom prawnym na ich wniosek na własność, jeżeli gospodarują na tych nieruchomościach, art. 3 ust. 1 dekretu stanowi, że nieruchomości nadaje się na własność za cenę szacunkową, od której odlicza się 1/20 część za każdy rok dzierżawy przed dniem 1.01.1945 r. oraz sumę czynszu dzierżawnego wpłaconą po dniu 1.01.1945 r. na rzecz Państwowego Funduszu Ziemi. Przepisy ust. 1 mają odpowiednie zastosowanie do dzierżawców wymienionych w art. 1, którym nieruchomości dzierżawione nadano już na podstawie przepisów o przeprowadzeniu reformy rolnej bądź o ustroju rolnym i osadnictwie (art. 3 ust.2 dekretu). Art. 20 ust. 1 dekretu stanowi, że do szacunku nieruchomości i spłaty należności za nieruchomości nabyte na podstawie niniejszego dekretu stosuje się przepisy dotyczące ustalenia i spłaty należności za nieruchomości nadane na podstawie przepisów o przeprowadzeniu reformy rolnej bądź o ustroju rolnym i osadnictwie. Jak wynika z treści uzasadnienia orzeczenia Prezydium Powiatowej Rady Narodowej A. C. był rolnikiem i dzierżawił przedmiotową działkę od Państwowego Funduszu Ziemi od roku 1951 opłacając czynsz dzierżawny. Jak wynika z treści zeznań świadka J. P.A. C. był sołtysem, jego żona F. zajmowała się chałupnictwem. Zatem skoro A. C. będąc rolnikiem dzierżawił ponad trzy lata ziemię i opłacał czynsz dzierżawny, to zasadnie Prezydium Powiatowej Rady Narodowej nadało mu na własność działkę o powierzchni 1,35 ha (obecnie 1,28 ha nr (...)) ustalając cenę nabycia po odliczeniu czynszu dzierżawnego za użytkowany przez niego okres. Odnośnie drugiego tytułu własności wydanego na podstawie art. 1,5 i 12 ustawy z dnia 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych Sąd Rejonowy stwierdził, iż art. 1 ust. 1 powołanej ustawy stanowi, że nieruchomości wchodzące w skład gospodarstw rolnych, zwane dalej "nieruchomościami", i znajdujące się w dniu wejścia w życie ustawy 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. Rolnicy, którzy do dnia wejścia w życie ustawy 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 (art. 1 ust. 2 ustawy). Art. 5 powołanej ustawy stanowi, że nabycie własności nieruchomości następuje nieodpłatnie, jeżeli: rolnik spłacił całą cenę nieruchomości na podstawie umowy zawartej bez prawem przewidzianej formy albo objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło na podstawie umowy zawartej bez prawem przewidzianej formy zamiany lub darowizny, albo objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło na podstawie umowy zawartej bez prawem przewidzianej formy o zniesienie współwłasności lub działu spadku, a roszczenia współwłaścicieli lub spadkobierców z tytułu spłat lub dopłat zostały zaspokojone, albo nabycie opiera się na przepisie art. 1 ust. 2. Art. 12 powołanej ustawy odnosi się do organu uprawnionego do wydania decyzji określa elementy wskazywane w akcie własności ziemi.

Jak wynika z treści protokołu zawartego w aktach uwłaszczeniowych T. K. oświadczył, że działkę nr (...) o powierzchni 1,28 ha objął na swoje nazwisko w użytkowanie w 1970 r. na podstawie dobrowolnej umowy kupna - sprzedaży od F. C. za cenę 24.000 zł, która została zapłacona w dniu sprzedaży i do gruntu nikt nie rości pretensji. Nadto została załączona umowa dzierżawy z dnia 23.04.1970 r. zawarta pomiędzy F. C. i T. K.. W przekonaniu Sądu Rejonowego załączona umowa nie stanowi żadnej z rodzaju umów wskazanych w art. 1 ust. 1 powołanej ustawy. Strona pozwana oraz powołani przez nią świadkowie: S. K., E. K., M. K. (2), H. P. i K. P. wskazywali, że T. K. kupił działkę od F. C., że uprawiał ją rolniczo i traktował ją jak swoją własność. Zeznania tych świadków nie są w stanie podważyć woli stron, które uczestniczyły w zawarciu umowy z dnia 23.04.1970 r. W umowach należy badać bowiem, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (art.65 § 2 kc). W przekonaniu Sądu Rejonowego w realiach niniejszej sprawy nie można było przyjąć, że wolą stron umowy było przeniesienie własności nieruchomości położonej w D.. Strony zgodnie ustaliły termin 20 letni, w którym T. K. miał użytkować nieruchomość będąca własnością F.

C.. Strony ustaliły wysokość czynszu dzierżawnego za okres 20 letniej dzierżawy, który to czynsz został zapłacony za cały okres. Nie można przyjąć, że zapłacenie czynszu dzierżawnego jednorazowo świadczy o tym, że wolą F. C. była sprzedaż nieruchomości. Gdyby F. C. chciała sprzedać nieruchomość T. K., to nie zawarłaby w umowie postanowienia, że w wypadku niewypowiedzenia umowy przez którąkolwiek ze stron na pół roku przed upływem dwudziestoletniego okresu dzierżawy Wszystkie te okoliczności świadczą o tym, że umowa zawarta w dniu 23.04.1970 r. pomiędzy F. C. i T. K. nie jest umową sprzedaży jak twierdził T. K. w czasie postępowania uwłaszczeniowego. Jest zaś umową dzierżawy, która nie przenosi własności nieruchomości. Zatem organ prowadzący postępowanie uwłaszczeniowe błędnie przyjął, że jest to umowa sprzedaży. Podkreślenia wymaga, że organ administracyjny oparł się tylko na zeznaniach T. K. mimo, że miał do dyspozycji umowę dzierżawy, notabene z podpisami notarialnie poświadczonymi. Zatem winien powziąć wątpliwość co do treści złożonych zeznań przez T. K.. Sąd Rejonowy uznał ponadto, iż nie można przyjąć, że zachodziły podstawy do uwłaszczenia małżonków K. w oparciu o art. 1 ust. 2 powołanej ustawy. T. i W. małżonkowie K. nie byli bowiem posiadaczami samoistnymi, tylko zależnymi. Nadto wskazać trzeba, że umowa dzierżawy została zawarta w dniu 23.04.1970 r., zatem na półtora roku przed wejściem w życie ustawy z dnia 26.10.1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych tj. w dniu 4 listopada 1971 roku. Sąd zauważył ponadto, że akt własności ziemi został doręczony F. C. w dniu 22.01.1975 r., pomimo iż nie była ona już właścicielką nieruchomości. Organ administracyjny prowadząc postępowanie uwłaszczeniowe, mając wiedzę, że nieruchomość ma urzędzoną księgę wieczystą -co wynika z treści umowy dzierżawy - winien sprawdzić stan prawny nieruchomości. Dlatego też nie można przyjąć, że stwierdzenie prawomocności decyzji uwłaszczeniowej jest prawidłowe. W tych okolicznościach Sąd Rejonowy uznał, że właścicielem nieruchomości położonej w D. oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki (...) jest następca prawny A. C. - powódka U. K.. Sąd wziął również pod uwagę kwestie związane z ewentualnym nabyciem własności nieruchomości przez zasiedzenie przez następcę prawnego T. K.. Przesłanką nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest nieprzerwane posiadanie nieruchomości przez określony czas jako posiadacz samoistny (art. 172 kc). Stan posiadania tworzą element władania rzeczą (corpus) i zamiar władania nią dla siebie (animus rem sibi habendi). Zasiedzenie jest sposobem nabycia prawa własności związanym z upływem czasu. Upływ odpowiedniego czasu różnicowany jest od dobrej lub złej woli posiadacza danej rzeczy. Posiadacz samoistny, który uzyskał posiadanie w złej wierze nabywa nieruchomość przez zasiedzenie, jeżeli posiada ją nieprzerwanie przez lat trzydzieści. Natomiast posiadacz samoistny, który uzyskał posiadanie w dobrej wierze nabywa nieruchomość przez zasiedzenie, jeżeli posiada ją nieprzerwanie przez lat dwadzieścia. Sąd Rejonowy przyjął, że T. K. był posiadaczem zależnym, albowiem użytkował nieruchomość na podstawie umowy dzierżawy z dnia 23.04.1972 r. Przyjmując nawet, że po upływie 20- letniego okresu dzierżawy tj. od dnia 1.05.1990 r. -kiedy nieruchomość była w posiadaniu pozwanego M. K. (1) posiadanie zależne przekształciło się w posiadanie samoistne - gdyż pozwany wskazuje, że był przekonany, że nieruchomość należy do jego rodziny - przyjąć należy, że trzydziestoletni okres potrzebny do zasiedzenia jeszcze nie upłynął, a nadto został przerwany w dniu 19.09.2013 r. (data wpływu niniejszej sprawy do sądu). Dlatego też powództwo podlegało uwzględnieniu. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu Nadto Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego M. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Opocznie kwotę 500 złotych tytułem brakującej części opłaty sądowej.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pełnomocnik pozwanego zaskarżając go w całości, zarzucając mu naruszenie prawa procesowego w postaci art. 2 § 1 kpc oraz art. 3 kpc poprzez ustalenie „nieprawidłowości” stwierdzenia prawomocności decyzji uwłaszczeniowej nr (...), w sytuacji w której kontrola „prawidłowości” stwierdzenia prawomocności decyzji uwłaszczeniowej jest wyłączona spod kognicji sądów cywilnych, naruszenie prawa procesowego tj. art. 321 § 1 kpc polegające na ustaleniu, komu przysługuje prawo własności spornej nieruchomości w sytuacji, gdy żądanie pozwu ograniczało się jedynie do zobowiązania pozwanego do wydania spornej nieruchomości, naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 §1 kpc polegające na dokonaniu dowolnej oceny zebranego materiału dowodowego poprzez odmówienie wiary wszystkim świadkom zgłoszonym przez pozwanego w zakresie w jakim potwierdzili oni fakt kupna, a nie dzierżawy spornej nieruchomości przez poprzedników prawnych pozwanego, w sytuacji gdy z okoliczności sprawy wynika, że kupno takie rzeczywiście miało miejsce, uznanie, że rzeczywistym zamiarem stron umowy „dzierżawy” zawartej przez poprzedników prawnych powódki z poprzednikami pozwanego było wydzierżawienie, a nie sprzedaż spornej nieruchomości, podczas gdy wszystkie okoliczności sprawy wskazują na to, że rzeczywistym zamiarem stron była sprzedaż tej nieruchomości, naruszenie prawa materialnego tj. art. 172

§ 1 kc poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż pozwany był posiadaczem samoistnym w dobrej wierze spornej nieruchomości przez okres przeszło dwudziestu lat. Biorąc pod uwagę powyższe apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu za I i II instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna, jakkolwiek nie wszystkie zarzuty w niej podniesione zasługują na akceptację.

W sprawie Sąd Rejonowy dokonał merytorycznej kontroli dwóch decyzji administracyjnych – orzeczenia Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Wydział (...)z dnia 5.12.1960 r. wydanego na podstawie art. 1, 3, 4 i 20 ust. 1 dekretu z dnia 18.04.1955 r. o uwłaszczeniu i uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym oraz aktu własności ziemi Nr (...) z dnia 19.11.1974r. wydanego przez Naczelnika Powiatu w O.na podstawie art. 1, 5 i 12 ustawy z dnia 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. W świetle nauki prawa i orzecznictwa Sądu Najwyższego jest to niedopuszczalne. Zgodnie bowiem z ugruntowanym poglądem doktryny i judykatury (np. wyrok SN z dnia 19.03.1999 r. w sprawie II CKN 234/98, nie publ., uzasadnienie uchwały SN z dnia 21.03.2013 r. w sprawie III CZP 4/13, opubl. Biuletyn SN 2013, nr 3,) sądowa kontrola decyzji administracyjnych jest niedozwolona.

Wyjątek stanowi stwierdzenie oczywistej, bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej, która zachodzi wówczas, kiedy decyzja wydana została przez organ oczywiście niewłaściwy, bez jakiegokolwiek podstawy prawnej lub z oczywistym naruszeniem administracyjnego prawa materialnego i przepisów kodeksu postępowania administracyjnego. W związku z powyższym Sąd Okręgowy w niniejszym składzie podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w powołanym przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu swojego orzeczenia wyroku z dnia 7.04.1999 r. (I CKN 1079/97, opubl. OSNC 1999/11/189) i postanowieniu z dnia 12.01.2006 r. (II CK 335/05, opubl. ZNSA 2007/1/75), iż zasada autonomii orzecznictwa sądowego i administracyjnego nie pozbawia sądu powszechnego możliwości ograniczonej kontroli decyzji w zakresie legalności i skuteczności w celu sprawdzenia, czy jest ona w rzeczywistości prawomocna. Jedynie zatem zbadanie przez Sąd Rejonowy prawomocności aktu własności ziemi Nr (...)z dnia 19.11.1974 r. Sąd Okręgowy uznał za dopuszczalne.

Sąd Rejonowy dokonując merytorycznej kontroli dwóch decyzji administracyjnych w sposób nieuprawniony powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11.03.1994 r. (III CZP 18/94, opubl. OSNC 1994, nr 10, poz 186), zgodnie z którą spór o własność powstały na tle dwóch decyzji uwłaszczeniowych, wydanych w dwóch różnych datach, na rzecz różnych osób, rozstrzyga sąd cywilny, gdyż jest to niezbędne do załatwienia sprawy. Pogląd Sądu Najwyższego jest w pełni uzasadniony, albowiem sporu o własność przy konkurencji dwóch aktów własności ziemi z różnych dat wydanych na podstawie ustawy z dnia 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych na rzecz różnych osób (a zatem sprzecznych) nie sposób rozwiązać w inny sposób, jak poprzez wykluczenie aktu merytorycznie wadliwego. W rozpoznawanej sprawie nie mamy jednak do czynienia z dwoma decyzjami administracyjnymi wydanymi na tej samej podstawie prawnej, a na różnych - orzeczeniem z dnia 5.12.1960 r. wydanym na podstawie dekretu z dnia 18.04.1955 r. o uwłaszczeniu i uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym i późniejszym aktem własności ziemi z dnia 19.11.1974 r. wydanym na podstawie ustawy z dnia 26.10.1971r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych , które się wzajemnie nie wykluczają. Pierwsza bowiem z decyzji nadaje na własność A. C. przedmiotową nieruchomość, a druga z decyzji stwierdza, że z dniem 4.11.1971 r. T. K. i jego żona W. K. stali się właścicielami przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Rejonowy błędnie także w zaskarżonym wyroku ustalił, kto jest właścicielem nieruchomości. Powódka nie zgłosiła takiego roszczenia (trudno uznać za takowe wniosek powódki zgłoszony na rozprawie po jej otwarciu na nowo o wydanie nieruchomości, które jest następstwem rozstrzygnięcia, że powódka jest właścicielką nieruchomości, a nie pozwany), a Sąd – zgodnie z treścią art. 321 § 1 kpc – nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem. Ponadto zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego (np. wyrok z dnia 6.06.1997 r. II CKN 201/97 nie publ., wyrok z dnia 21.01.1998 r. II CKN 572/97 nie publ., wyrok z dnia 19.12.1997 r. II CKN 526/97 nie publ.) w przypadku zgłoszenia przez powódkę roszczenia o ustalenie opartego na przepisie art. 189 kpc należałoby to

roszczenie ocenić jako niedopuszczalne i oddalić, albowiem w przedmiotowej sprawie powódka wytoczyła powództwo o świadczenie (o wydanie nieruchomości).

Sąd Okręgowy – wbrew poglądom zawartym w apelacji - jako przedwczesne uznał badanie przez Sąd pierwszej instancji przesłanek do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego, albowiem postępowanie o wydanie nieruchomości nie może zastępować innych spraw cywilnych rozpoznawanych w odrębnych postępowaniach, np. o uwłaszczenie czy o zasiedzenie (tak też SN np. w wyroku z dnia 27.06.2001 r., II CKN 413/00 nie publ., wyroku z dnia 8.06.2005 r., I CK 701/04 nie publ.).

W przypadku bowiem stwierdzenia nieprawomocności aktu własności ziemi Nr (...) z dnia 19.11.1974 r. strona, która nie brała udziału przed organem administracyjnym pierwszej instancji i nie złożyła odwołań w terminie bieżącym dla strony, której jako ostatnio doręczono decyzję (albo jej spadkobierca) może złożyć odwołanie z wnioskiem o przywrócenie terminu do jej wniesienia; takie odwołanie na podstawie art. 8 § 2 ustawy z dnia 26.03.1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 11, poz. 81 ze zm.) rozpatrywane byłoby przez sąd powszechny w odrębnym postępowaniu nieprocesowym.

Wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie rozpoznaje sąd także w odrębnym postępowaniu nieprocesowym.

Odnosnie zarzutu naruszenia prawa procesowego art. 233 § 1 kpc polegającego na dokonaniu dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego – zarzut ten nie jest zasadny. Umowa dzierżawy zawarta w dniu 23.04.1970 r. pomiędzy F. C. i T. K. jest w swojej treści jednoznaczna i w oparciu o zeznania świadków nie można przyjąć, iż stanowiła ona umowę sprzedaży. Zgodnie bowiem z poglądami doktryny (np. Komentarz do Kodeksu cywilnego Księga pierwsza Część ogólna S. Dmowski, S. Rucnicki, Wydawnictwo Prawnicze Sp.z o.o. W-wa 1998, s. 171-172) oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, należy tak tłumaczyć, jak tego wymaga treść przepisu art. 65 kc jedynie wtedy, gdy postanowienia umowy nie są dostatecznie jasne. Przy użyciu reguł wykładni oświadczeń woli nie można także nigdy dokonywać ustaleń całkowicie sprzecznych z treścią umowy (tak też SN w orzeczeniach z dnia 28.02.1996 r. I CRN 191/95 i z dnia 13.05.1997 r. III CKN 41/97 nie publ.).

Przechodząc do oceny zasadności powództwa należy stwierdzić, że jest ono bezzasadne. Powódka twierdząc, że jest właścicielką nieruchomości, wytoczyła powództwo o wydanie nieruchomości przeciwko następcy prawnemu dzierżawcy nieruchomości zaprzeczając, ażeby dzierżawca (jego następca prawny) nabyli w jakikolwiek sposób własność tej nieruchomości. Zgodnie bowiem z treścią art. 222 kc, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana. Osoba ta może bronić się jednakże zarzutem, że przysługuje jej skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Tak też postąpił pozwany przedstawiając m. in. pisemną umowę dzierżawy zawartą przez swojego ojca z poprzednikiem prawnym powódki. Umowa, zgodnie z jej treścią, przedłużyła się na czas nieokreślony i do chwili obecnej nie została wypowiedziana. Przepis art. 704 kc przewiduje, że w braku odmiennej umowy dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego Nawet gdyby wytoczenie powództwa uznać za wypowiedzenie umowy dzierżawy, wypowiedzenie to pociągałoby za sobą skutek rozwiązujący dopiero w kwietniu 2015 r. Powódka wstąpiła w stosunek dzierżawy w trybie art. 678 § 1 kc w zw. z art. 694 kc, a pozwany nabył swe uprawnienia jako co najmniej współdzierżawca w trybie art. 922 § 1 kc na skutek spadkobrania.

Mając na uwadze powyższe Sąd zmienił zaskarżone orzeczenie i oddalił powództwo na podstawie art. 386 § 1 kpc. O kosztach procesu przed sądem pierwszej instancji Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, a o kosztach procesu za drugą instancję Sąd orzekł na podstawie tej samej zasady w trybie art. 98 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.