

POSTANOWIENIE

Dnia 11 lutego 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z wniosku Muzeum i Instytutu Zoologii Polskiej Akademii Nauk

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta W., Wiesława K.,
Przemysława G. i Witolda G.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 11 lutego 2011 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia

Sądu Okręgowego

z dnia 16 listopada 2009 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego;**
- 3. zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestnika - Wiesława K. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wnioskodawca – Muzeum i Instytut Zoologii PAN wnosił o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości położonej przy ul. W. 64 z dniem 2 października 2005 r. Zasiedzenie to miało obejmować także własność budynku usytuowanego na tym gruncie. Sąd Rejonowy oddalił wniosek po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych.

Nieruchomość gruntowa objęta wnioskiem została nabyta na własność przez gminę m.st. Warszawa na podstawie przepisu dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. nr 50, poz. 279 ze zm., cyt. dalej jako „dekret z 1945 r.”). Dotychczasowym (czterem) właścicielom nieruchomości odmówiono prawa własności czasowej do gruntu (orzeczenie z dnia 24 lutego 1956 r. Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy). W decyzji tej stwierdzono, że wszystkie położone na tej nieruchomości budynki przeszły na własność Państwa. W dniu 18 marca 1966 r. Instytut Zoologiczny PAN uzyskał zarząd i użytkowanie spornego gruntu. W dniu 8 lutego 1995 r. Wojewoda Mazowiecki stwierdził nabycie przez PAN z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków znajdujących się na tym gruncie. Decyzję tę uznano za nieważną decyzją z dnia 12 czerwca 2006 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast na podstawie decyzji z dnia 26 września 2001 r. (utrzymaną w mocy decyzją z dnia 30 sierpnia 2001 r.) stwierdził nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 24 lutego 1956 r. odmawiającej b. właścicielom prawa własności czasowej do gruntu.

W ocenie Sądu Rejonowego, wniosek o zasiedzenie nieruchomości jest niezasadny, ponieważ wnioskodawca jest posiadaczem zależnym, a nie samoistnym w rozumieniu art. 172 k.c. Ponadto do dnia 31 stycznia 1989 r. – z racji obowiązywania art. 128 k.c. – posiadaczem samoistnym gruntu znajdującego się w zarządzie państwowej osoby prawnej (PAN) mógł być tylko Skarb Państwa.

W apelacji wnioskodawca wywodził, że przy założeniu braku podstaw do uwzględnienia wniosku o zasiedzenie nieruchomości gruntowej, istniały podstawy

do stwierdzenia zasiedzenia przynajmniej prawa własności budynku położonego na tej nieruchomości. Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako nieuzasadnioną. Sąd ten przyjął, że grunt pod budynkiem przeszedł na własność m.st. Warszawy, a po likwidacji samorządu terytorialnego – na rzecz Skarbu Państwa (w 1951 r.), który jest właścicielem gruntu do chwili obecnej. Grunt ten nie jest obciążony prawem użytkowania wieczystego na rzecz b. właścicieli i ich spadkobierców. Wyjaśniając przewidzianą w przepisach dekretu możliwość uzyskania przez b. właścicieli gruntu prawa własności czasowej, Sąd Apelacyjny stwierdził, że „dekret spowodował oddzielenie własności budynku od gruntu”, a „budynki posadowione na gruntach dekretowych – z chwilą wejścia w życie dekretu – stały się przedmiotem odrębnej własności dotychczasowych właścicieli”. W wyniku stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 24 lutego 1956 r. wytworzyła się sytuacja taka „jakby dawni właściciele nigdy nie utracili tytułu prawnego do budynku”. Tym samym budynek od chwili wejścia w życie dekretu stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności i jest to wyjątek w stosunku do zasady ogólnej wyrażonej w art. 48 k.c. W świetle regulacji zawartej w dekrete z 1945 r., konstrukcja odrębnej własności może tylko funkcjonować wobec dotychczasowego właściciela nieruchomości. Wnosząc o stwierdzenie nabycia własności budynku przez zasiedzenie, wnioskodawca zmierzał w istocie do „stwierdzenia nabycia prawa nieznanego w ustawie”. Wniosek obejmujący zasiedzenie nieruchomości (gruntu) powinien być oddalony dlatego, że do dnia 1 lutego 1989 r. – z racji przyjętej konstrukcji jednolitej własności państwowej – państwowa osoba prawna nie mogła nabyć własności przez zasiedzenie w swoim imieniu.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy podnoszono zarzuty naruszenia prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Podnoszono też zarzuty naruszenia prawa materialnego, tj. art. 235 § 2 k.c., art. 172 k.c. w zw. z art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r., art. 128 § 2 k.c. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

1. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia spełnia wszystkie podstawowe wymagania prawnej i faktycznej motywacji dokonanego rozstrzygnięcia przy założeniu prawnej koncepcji takiego rozstrzygnięcia przyjętej

przez Sąd Okręgowy. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. nie może być zatem uznany za uzasadniony.

2. Z wnioskiem o zasiedzenie wystąpiła – jak ustalono – państwowa osoba prawna w odniesieniu do nieruchomości (gruntu) będącego własnością Skarbu Państwa i posadowionego na tym gruncie budynku, którego status prawny był badany w toku postępowania przez oba Sądy meriti. Wniosek o zasiedzenie był także i tak formułowany, że zasiedzenie takie obejmować mogło jedynie wspomniany budynek, gdyby miało nie dojść do zasiedzenia gruntu opisanego we wniosku. W rozpoznawanej sprawie zasadnicze znaczenie miało zatem także wyjaśnienie prawnego statusu budynku znajdującego się na gruncie położonym przy ul. W. 64 w Warszawie.

Zgodnie z art. 5 dekretu, budynki znajdujące się na gruncie, przechodzącym na własność gminy m.st. Warszawy pozostają własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Dotychczasowi właściciele nieruchomości mogli złożyć wniosek o przyznanie im na tym gruncie prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy (z czynszem lub opłatą symboliczną, art. 7 ust. 1). W razie nieprzyznania dotychczasowemu wierzycielowi gruntu takiego prawa (dzierżawy lub zabudowy) budynki, położone na gruncie, przechodziły na własność gminy, która obowiązana była wypłacić właścicielowi odpowiednie odszkodowanie (art. 8 i 9 dekretu). Odrębna własność budynku mogła być zatem zachowana, gdy b. właściciele uzyskali odpowiednie, wskazane w dekrete prawo podmiotowe do gruntu. Zgodnie z art. 44 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce nieruchomościami w miastach i osiedlach (Dz.U. nr 32, poz. 159 ze zm.), oba wspomniane w art. 7 ust. 1 dekretu prawa do gruntu przekształcone zostały ostatecznie w prawo użytkowania wieczystego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2006 r., I CSK 293/06 nie publ.).

Powstaje kwestia, jakie skutki prawne wywołało stwierdzenie nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 24 lutego 1956 r. o odmowie przyznania b. właścicielowi odpowiedniego prawa do gruntu na

podstawie art. 7 ust. 1 dekretu. Stwierdzenie takiej nieważności nastąpiło na podstawie decyzji z dnia 26 września 2001 r. (k. 86 i 301 akt sprawy).

Nie można podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, że stwierdzenie nieważności decyzji odmownej z dnia 24 lutego 1956 r. spowodowało skutki prawne *ex tunc*, wyrażające się tym, iż „dawni właściciele nieruchomości nigdy nie utracili tytułu prawnego do budynku” i tym samym „budynek od chwili wejścia w życie dekretu stanowi odrębny od punktu przedmiot własności”. Należy bowiem zwrócić uwagę na cel wspomnianych przepisów dekretu z 1945 r. Otóż odrębna własność budynku (po utracie własności gruntu *ex lege*) mogła być zachowana przez b. właścicieli gruntu, gdy uzyskali oni na podstawie stosownej decyzji administracyjnej prawo podmiotowe do gruntu określone w art. 7 ust. 1 dekretu przy zachowaniu odpowiedniego trybu ubiegania się o takie prawo (terminu złożenia wniosku i przesłanek ustanowienia prawa). Negatywna decyzja administracyjna (odmowa przyznania) aktualizowała skutek przewidziany w art. 8 dekretu w postaci przejścia na własność gminy także wszystkich budynków położnych na gruncie, a gmina była zobowiązana uiścić odszkodowanie za te budynki (art. 8 i 9 dekretu). Należy przyjąć, że skutki takie następowały *ex lege*, a decyzja odmowna stanowiła tylko przesłankę ich powstania. Takie też skutki prawne potwierdzono w decyzji z dnia 24 lutego 1956 r. Zakończenie procedury ubiegania się o prawo wieczystej dzierżawy lub prawo zabudowy odmowną decyzją administracyjną finalizowało zatem tymczasowy stan prawno-rzeczowy nieruchomości, tj. powodowało zmianę prawnego statusu budynków znajdujących się na gruncie i powrót do wyrażonej w art. 4 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – prawo rzeczowe (Dz. U. nr 57, poz. 319 ze zm.) systemowej zasady *superficies solo cedit*.

Stwierdzenie nieważności decyzji odmownej z dnia 24 lutego 1956 r. (w 2001 r.) nie mogło prowadzić zatem do sytuacji prawnorzeczowej w postaci jakby „restytucji” prawa własności budynku po stronie b. właściciela gruntów lub ich spadkobierców i to nawet przy uczynionych przez Sąd Okręgowy niejasnym zastrzeżeniu, iż „konstrukcja odrębnej własności budynku (przyjęta w art. 5. dekretu) funkcjonować może samodzielnie tylko względem dotychczasowego właściciela nieruchomości”. Wspomniane unieważnienie decyzji przywraca uprawnionym podmiotom możliwość ubiegania się o ustanowienie prawa

użytkowania wieczystego jako prawnego „surogatu” nieistniejących de lege lata praw majątkowych przewidzianych w art. 7 ust. 1 dekretu z 1945 r. Podobna myśl znalazła się też w uzasadnieniu decyzji Ministra Budownictwa z dnia 12 czerwca 2006 r. (s. 2 tej decyzji). Uzyskanie prawa użytkowania wieczystego może w konsekwencji doprowadzić także do jego powiązania z odrębną własnością budynku. Do tego czasu budynek opisany we wniosku o zasiedzenie powinien być traktowany jako część składania gruntu (art. 48 k.c.), co oznacza, że wniosek o zasiedzenie może w rozpatrywanej sprawie odnosić się do całej nieruchomości gruntowej.

3. Jeżeli w rozpoznawanej sprawie w grę wchodzić może zasiedzenie całej nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa (a nie nieistniejącej w chwili orzekania nieruchomości budynkowej), to powstaje kwestia wystąpienia wszystkich przesłanek takiego zasiedzenia (art. 172 k.c.). Ocena w tym zakresie może być dokonana na podstawie ustaleń faktycznych przyjętych przez sądy meriti (art. 398³ § 3 k.p.c.) dotyczących charakteru posiadania nieruchomości (wykonywanego przez ustawodawcę i jego poprzedników prawnych) oraz prawnego statusu wnioskodawcy jako podstawowej osoby prawnej.

W uzasadnieniu postanowienia Sądu Rejonowego trafnie wskazywano na takie okoliczności, które mogły uzasadniać wniosek, że wnioskodawca nie uzyskał jednak statusu posiadacza samoistnego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. W. 64. W 1966 r. PAN jako państwowa osoba prawna uzyskała prawo zarządu tej nieruchomości, w latach 90-tych władanie gruntem przez wnioskodawcę odbywało się w ramach użytkowania wieczystego w związku z - jak się okazało - wadliwą decyzją komunalizacyjną.

Niezależnie od tego Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że państwowa osoba prawna nie mogła być posiadaczem samoistnym nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.p.c. w okresie obowiązywania art. 128 k.c. (do dnia 1 lutego 1989 r.) i nie mogła uzyskać przez zasiedzenie własności dla siebie, lecz dla Skarbu Państwa. Jest to obecnie dominująca interpretacja przyjęta w orzecznictwie Sądu Najwyższego w związku z ubieganiem się państwowych osób prawnych o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości. W postanowieniu Sądu Najwyższego

z dnia 25 stycznia 2008 r. I CSK 11/05 (niepubl.) trafnie wyjaśniono, że osoba prawna, która przed dniem 1 lutego 1989 r., mając status państwowej osoby prawnej, nie mogła nabyć prawa własności nieruchomości także w wyniku zasiedzenia, natomiast mogła do okresu samoistnego posiadania wykonywanego po dniu 1 lutego 1989 r. zaliczyć okresu posiadania Skarbu Państwa sprzed tej daty, jeżeli nastąpiło przeniesienie posiadania podczas biegu zasiedzenia (art. 176 k.c.). Podobne stanowisko wyrażono w innych orzeczeniach Sądu Najwyższego (por. np. postanowienie z dnia 10 lipca 2008 r., III CSK 73/08, niepubl.; postanowienie z dnia 16 października 2009 r., II CSK 103/09, niepubl.; wyrok z dnia grudnia 2009 r., IV CSK 291/10, niepubl. – w odniesieniu do zasiedzenia służebności gruntowej; por. też powołano tam orzecznictwo Sądu Najwyższego). Ponadto Sąd Okręgowy trafnie podkreślił brak możliwości zaliczenia posiadania gruntu w okresie przed dniem 1 lutego 1989 r. (tj. przed uchyceniem art. 128 k.c.) do okresu zasiedzenia, ponieważ nie było możliwe w tym czasie zasiedzenie nieruchomości państwowej przez państwową osobę prawną.

W konsekwencji należy przyjąć, że nie mogło dojść do nabycia własności nieruchomości gruntowej przez zasiedzenie w dniu 2 października 2005 r. jak podano we wniosku wnioskodawcy.

W tej sytuacji za nietrafne należało uznać zarzuty naruszenia art. 128 § 2 oraz art. 235 § 2 k.c., art. 172 k.c. i art. 5 dekretu z 1945 r. (pkt 2 i 3 uzasadnienia). Oznaczało to konieczność oddalenia skargi kasacyjnej wnioskodawcy jako nieuzasadnionej (art. 398¹⁴ k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnięto stosownie do art. 520 k.c.