



Sygn. akt II CSK 184/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa Gminy Miasta S. przeciwko A. G., M. W.
i M. W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 7 grudnia 2017 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 22 września 2016 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powódki na rzecz
każdego z pozwanych kwoty po 8100 zł (słownie: osiem tysięcy
sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd pierwszej instancji uwzględnił na podstawie art. 231 § 1 k.c. powództwo Gminy zobowiązując pozwanych do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powódki prawa własności nieruchomości w postaci działki gruntu za zapłatą ceny w wysokości 410.000 zł.

Ustalił, że budynek posadowiony jest częściowo, bo w 24%, na działce stanowiącej współwłasność pozwanych w częściach ułamkowych określonych w księdze wieczystej nr [...].

Nadto Sąd ten ustalił, że w 1976 r. Skarb Państwa przekazał teren, obejmujący także tę działkę pozwanych, w użytkowanie Komitetowi Wojewódzkiemu PZPR, a na gruncie tym wzniesiono wówczas budynek będący siedzibą KW PZPR. Decyzją z 22 marca 1990 r. wygaszono użytkowanie na rzecz Komitetu, a Skarb Państwa wszedł w posiadanie zabudowanej nieruchomości.

Z kolei 19 stycznia 1997 r. prawo do nieruchomości przeszło na rzecz powodowej Gminy i z tą datą stała się ona samoistnym posiadaczem gruntu. Sąd I instancji uznał bezspornie powodową Gminę za będącą w dobrej wierze w dacie wznoszenia budynku na gruncie objętym postępowaniem, a późniejszą zmianę charakteru posiadania samoistnego na posiadanie zależne za będącą bez znaczenia dla bytu roszczenia z art. 231 k.c.

Apelację pozwanych uwzględnił Sąd drugiej instancji, który wyrokiem reformatoryjnym oddalił powództwo.

Sąd odwoławczy ustalił, że inwestorem budynku był KC PZPR, który zapewnił środki na jego budowę i zlecił wykonawcy realizację tej inwestycji. Uznał PZPR za podmiot wznoszący budynek, wskazując, że świadczy o tym późniejsze uznanie tego budynku za majątek byłej PZPR. W konsekwencji Sąd odwoławczy zakwalifikował PZPR jako posiadacza zależnego, który jako inwestor główny wybudował budynek także na działce pozwanych ze środków państwowych, ale na własne potrzeby.

Sąd Apelacyjny powołał się na uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej SN potwierdzając możliwość uznania partii politycznych za podmioty praw i obowiązków z zakresu prawa cywilnego.

W ocenie Sądu odwoławczego, posiadacz samoistny oddając nieruchomości w posiadanie zależne nie traci roszczenia z art. 231 § 1 k.c., ale pod warunkiem, że to on wzniósł budynek na cudzym gruncie. Jeżeli natomiast uczynił to posiadacz zależny, to działał we własnym imieniu, a nie na rzecz posiadacza samoistnego, uznał Sąd drugiej instancji, wbrew odmiennemu stanowisku powódki w tym przedmiocie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego roszczenie z art. 231 § 1 k.c. przysługuje tylko temu posiadaczowi samoistnemu gruntu, który sam wzniósł na nim budynek i to mając przymiot samoistnego posiadacza w czasie wznoszenia budynku. W sytuacji, w której powód był posiadaczem samoistnym, ale nie wzniósł budynku, bo wzniósł go posiadacz zależny, to powodowi nie przysługiwało roszczenie z art. 231 § 1 k.c. Również PZPR jako wznoszący budynek posiadacz zależny nie nabył roszczenia z tego przepisu, a w konsekwencji nie mogło ono zostać przypisane Skarbowi Państwa, który przejął posiadanie budynku po PZPR, a następnie uczyniła to powodowa Gmina, stwierdził Sąd odwoławczy.

Za bezprzedmiotowe w tej sytuacji uznał Sąd Apelacyjny badanie dobrej wiary posiadacza samoistnego, który nie nabył roszczenia z art. 231 § 1 k.c., a to wobec tego, że nie wzniósł budynku.

Marginesowo Sąd Apelacyjny stwierdził, że sposób sformułowania żądania pozwu, nawet w razie spełnienia przesłanek materialnoprawnych, uniemożliwia uwzględnienie takiego powództwa, ponieważ współwłasność przedmiotowej nieruchomości nie jest bezudziałowa, a przeciwnie pozwani jako współwłaściciele dysponują określonymi skonkretyzowanymi ułamkowo udziałami.

Powodowa Gmina zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, opierając skargę kasacyjną na zarzutach mieszczących się w ramach obu podstaw kasacyjnych.

W ramach pierwszej podstawy skarżąca zarzuciła błędną wykładnię art. 231 § 1 k.c. w zw. z art. 337 k.c. w zw. z art. 336 k.c. przez błędne uznanie

nieprzysługiwania powódce roszczenia z art. 231 § 1 k.c. wobec wzniesienia budynku przez posiadacza zależnego, podczas gdy wykładnia językowa i celowościowa tego przepisu nakazuje przyznać roszczenie posiadaczowi samoistnemu w dobrej wierze także wtedy, gdy proces budowlany był prowadzony przez posiadacza zależnego, który wywodził prawo zabudowy od posiadacza samoistnego w dobrej wierze i działał na jego rzecz.

Zarzut niewłaściwego zastosowania art. 48 k.c. w zw. z art. 191 k.c. uzasadniono tym, że posiadacz zależny, wznosząc budynek na nieruchomości pozostającej w samoistnym posiadaniu Skarbu Państwa, dokonywał wszystkich czynności na rzecz Skarbu Państwa, uznawanego za właściciela nieruchomości.

Naruszenie przepisu art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 321 § 1 k.p.c. uzasadniono zaniechaniem dostosowania sentencji orzeczenia Sądu I instancji do stanu prawnego istnienia po stronie trojga pozwanych współwłasności ułamkowej nieruchomości, o różnej wielkości udziałów każdego z pozwanych.

W odpowiedziach pozwanych na skargę kasacyjną powódki wniesiono o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie kosztów postępowania, zarzucając bezzasadność zarzutów skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 321 § 1 k.p.c. okazał się nieuzasadniony, ponieważ Sąd Apelacyjny uwzględniając apelację pozwanych zmienił zaskarżony wyrok i orzekł co do istoty sprawy oddalając powództwo.

Orzeczenie Sądu odwoławczego co do istoty sprawy polegało zatem na uznaniu powództwa za merytorycznie bezzasadne, a zatem na odmiennej jego ocenie w przedmiocie zasadności w stosunku do oceny dokonanej przez Sąd I instancji. W tym stanie rzeczy bezzasadnym jest zarzut skarżącej naruszenia art. 386 § 1 k.p.c. wskutek niedostosowania sentencji wyroku Sądu I instancji do wielkości określonych ułamkowo udziałów pozwanych we współwłasności nieruchomości, w sytuacji bezprzedmiotowości takiego zabiegu wobec uznania powództwa opartego na podstawie art. 231 § 1 k.c. za bezzasadne w ustalonym w sprawie stanie faktycznym i orzeczenie co do istoty sprawy wyrokiem reformatoryjnym oddalającym powództwo.

Wobec bezzasadności zarzutu procesowego zgłoszonego w ramach drugiej podstawy kasacyjnej, oceny zarzutów naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego należało dokonać z uwzględnieniem ustalonego stanu faktycznego przyjętego za podstawę orzekania przez Sąd drugiej instancji.

Zarzut błędnej wykładni art. 231 § 1 k.c. okazał się nieuzasadniony, ponieważ nie jest trafna odmienna od dokonanej przez Sąd Apelacyjny wykładnia tego przepisu preferowana przez skarżącą, a mianowicie, że posiadaczowi samoistnemu w dobrej wierze przysługuje roszczenie z mocy tego przepisu także wtedy, gdy proces budowlany, polegający na wzniesieniu budynku, był prowadzony przez posiadacza zależnego. Niezrozumiałe jest też stanowisko powódki, że „... posiadacz zależny wywodził prawo zabudowy od posiadacza samoistnego w dobrej wierze...”, ponieważ przesłanka „wzniesienia budynku” wynikająca z art. 231 § 1 k.c. ma charakter zdarzenia faktycznego i nie może być w tym przepisie rozumiana jako przejaw realizacji jakiegoś prawa zabudowy, które przechodzi na inny podmiot.

Trafna jest wykładnia art. 231 § 1 k.c. dokonana przez Sąd Apelacyjny, że przewidziane tym przepisem roszczenie przysługuje tylko takiemu samoistnemu posiadaczowi gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni gruntu budynek, a więc dokonał budowy. Innymi słowy, w piśmiennictwie również trafnie przyjęto, tożsamy pogląd, że tylko podmiot, który wznosił na powierzchni gruntu budynek musi mieć prawną kwalifikację statusu posiadacza samoistnego i to w czasie wznoszenia przez niego budynku. Wzniesieniem budynku w rozumieniu art. 231 § 1 k.c. jest oczywiście także wykonanie budowy przez profesjonalnego wykonawcę, ale takiego, któremu zlecił to zadanie wyłącznie samoistny posiadacz gruntu i to na swój koszt.

Jednoznaczna wykładnia językowa normy art. 231 § 1 k.c. prowadzi więc do stwierdzenia, że z roszczeniem o nakazanie przeniesienia własności działki zajętej pod budynkiem może wystąpić jedynie jej posiadacz samoistny, czyli ten który faktycznie władał gruntem jak właściciel a nie jak posiadacz zależny (np. użytkownik) i to taki który zarazem był tym posiadaczem samoistnym

w miarodajnej dla oceny jego statusu chwili wzniesienia budynku, tzn. rozpoczęcia budowy od jej podstaw, kontynuowania i zakończenia budowy.

Wykładnię normy art. 231 § 1 k.c. dokonaną przez Sąd Apelacyjny należało zatem ocenić jako prawidłową, a zarzut skargi kasacyjnej kwestionującej rezultat tej wykładni za nieuzasadniony.

Nietrafnym okazał się również zarzut naruszenia art. 48 k.c. w zw. z art. 191 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie. Sąd Apelacyjny nie stosował bowiem wprost tego przepisu, natomiast skutek rzeczowoprawny wynikający z normy zawartej w art. 48 k.c. jest bezpośrednim rezultatem określonego zachowania się posiadacza zależnego.

Tymczasem skarżąca wyraźnie przyznaje w skardze kasacyjnej okoliczność, że to posiadacz zależny tj. PZPR wznosił budynek także na działce nr 175/5, będącej wówczas w samoistnym posiadaniu Skarbu Państwa. Fakt ten spowodował z mocy art. 48 k.c. rzeczowoprawny skutek w postaci uznania wzniesionego budynku za część składową gruntu, a więc za przedmiot własności właściciela działki, na której budynek posadowiono.

Okoliczność intencji wznoszącego budynek posiadacza zależnego, a mianowicie dokonywania przez niego wszystkich czynności na rzecz Skarbu Państwa jest okolicznością indyferentną z punktu widzenia funkcjonowania zasady superficies solo cedit. Zgodnie z tą zasadą, m.in. budynek trwale związany z gruntem stanowi własność właściciela gruntu. W momencie zwrotu takiego gruntu właścicielowi, posiadacz mógłby żądać jedynie zwrotu nakładów. W przepisie art. 231 § 1 k.c. ustawodawca nie przełamał tej zasady, niemniej jednak postanowił tę szczególną sytuację uregulować na zasadach wyjątkowych przez przyznanie samoistnemu posiadaczowi roszczenia przeciwko właścicielowi gruntu o przeniesienie własności działki zajętej pod budynek. Wyjątkowy sposób możliwego uregulowania tej szczególnej sytuacji wynikłej ze skutków działania zasady superficies solo cedit, a określony normą art. 231 § 1 k.c. zawierającą wskazane w niej przesłanki materialnoprawne roszczenia przeciwko właścicielowi gruntu, wymaga ścisłego interpretowania tych przesłanek, co trafnie uczynił Sąd Apelacyjny w zaskarżonym skargą kasacyjną wyroku.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, działając na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. oraz na podstawie § 2 pkt 7 i § 10 ust. 4 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r., w brzmieniu nadanym rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. 2016, poz. 1668).

kc

jw