

POSTANOWIENIE

Dnia 13 września 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorzcyk

SSN Anna Kozłowska

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z wniosku Spółdzielni I. z siedzibą w P.

przy uczestnictwie Miasta P.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 13 września 2019 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 14 lutego 2018 r., sygn. akt XV Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 23 marca 2017 r. Sąd Rejonowy w P. stwierdził, że wnioskodawczyni - Spółdzielnia I. z siedzibą w P. (dalej jako Spółdzielnia „I.”) nabyła z dniem 2 stycznia 2012 r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości stanowiącej szczegółowo opisane działki ewidencyjne w P.: nr 14/13, o pow. 0,0799 ha, przy ul. W. (księga wieczysta nr (...)) oraz dwie działki oznaczone nr 12/1, o pow. 0,1072 ha i nr 13/4, o pow. 0,0834 ha przy ul. D. (księga wieczysta nr (...)). Łącznie powierzchnia tych działek wynosi zatem 0,2705 ha.

Podstawą orzeczenia Sądu Rejonowego były następujące ustalenia faktyczne oraz ich ocena prawna:

Spółdzielnia „I.” w grudniu 1981 r., działająca wtedy pod nazwą Spółdzielnia I. PRL, przejęła te działki razem z siecią wodociągową i elektrotechniczną oraz budynkami magazynowymi od Handlowej Spółdzielni R. – P. Według protokołu zdawczo-odbiorczego z 31 grudnia 1981 r. wnioskodawczyni przekazane zostały „bezpłatnie środki trwałe i przedmioty nietrwałe w użytkowaniu wyszczególnione w niniejszym protokole” (k.37 – 42).

W dniu 27 grudnia 1983 r. Urząd Miejski w P., działając z upoważnienia Prezydenta Miasta P., wydał, na podstawie art. 31 ust. 2 i art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe, decyzję administracyjną o przydziale Spółdzielni „I.” obiektów warsztatowo-magazynowych położonych w P. przy ul. D. o łącznej powierzchni 1430,07 m².

Do 1990 r. nieruchomość, składającą się z ww. działek stanowiła własność Skarbu Państwa. Na podstawie decyzji Wojewody P. z dnia 5 listopada 1993 r. (sygn. GG (...)) dotyczącej działek nr 12/1 i 13/4 oraz na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 16 czerwca 2014 r. (sygn. (...)), dotyczącej działki nr 14/3 ich właścicielem stało się Miasto P.

Spółdzielnia „I.” włada samodzielnie wszystkimi ww. działkami od 1982 r. Inwestuje na nich i przeprowadza samodzielnie remonty. Zmieniała ogrodzenie, ponosiła nakłady, ponadto opłacała podatki od działek nr 12/1 i 13/4. Wynajmowała pomieszczenia i przekazywała w dzierżawę teren działek innym podmiotom, a dochód z tej działalności kwalifikowała jako swoje aktywa. Spółdzielnia występowała przed urzędami jako strona, np. składając wnioski o pozwolenie na budowę. Wszelkie inwestycje dokonywane były ze środków własnych Spółdzielni, a wszelkie decyzje dotyczące adaptacji budynków, zmian lub rozbudowy były podejmowane przez nią samodzielnie. Spółdzielnia nigdy nie była zobowiązana do zapłaty czynszu z tytułu korzystania z nieruchomości obejmującej przedmiotowe działki. Żaden podmiot takiego czynszu nie żądał i nie kwestionował prawa Spółdzielni do korzystania z nieruchomości.

W tym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał wniosek za uzasadniony w świetle art. 172 § 1 i 2 oraz art. 336 k.c., przyjmując, że posiadanie Spółdzielni w odniesieniu do wskazanych we wniosku nieruchomości było samoistne i sprawowane w sposób nieprzerwany przez ponad trzydzieści lat.

Sąd Rejonowy nie podzielił argumentu uczestnika postępowania Miasta P., że sprawowanie władztwa nad nieruchomościami budynkowymi zapoczątkowane wydaniem decyzji administracyjnej o przydziale tych lokali przesądza o zależnym charakterze posiadania. Sąd ten podniósł, że wspomniany przydział nie spowodował z tego tytułu żadnych obciążeń. Jako początek biegu terminu zasiedzenia przyjął dzień 1 stycznia 1982 r., w którym poprzednik prawny wnioskodawczyni przejął we władanie przedmiotowe nieruchomości od Handlowej Spółdzielni R. - P. Uznał, że na bieg terminu zasiedzenia nie miała wpływu okoliczność, że nieruchomości te stanowiły własność Skarbu Państwa. Zgodnie ze stanem prawnym obowiązującym przed dniem 1 października 1990 r., przepisy o nabyciu własności przez zasiedzenie nie miały zastosowania, jeżeli nieruchomość była przedmiotem własności państwowej. Stosownie do art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321), jeżeli przed wejściem w życie tej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości (art. 177 k.c.), a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy, prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie, jednak termin ten ulega skróceniu o czas, w którym stan ten istniał przed wejściem ustawy w życie, lecz nie więcej niż o połowę. Sąd Rejonowy powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w orzeczeniu z dnia 13 stycznia 1995 r., III CZP 174/94 (OSNC 1995, nr 4, poz. 67) przyjął, że art. 10 powołanej ustawy stosuje się także do nieruchomości państwowych, które w następstwie komunalizacji stały się mieniem jednostek samorządu terytorialnego.

Sąd Okręgowy w P. postanowieniem z dnia 14 lutego 2018 r., uwzględniając apelację uczestnika postępowania, zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że oddalił wniosek. W ocenie tego Sądu Spółdzielnia „I.” na skutek wydania w 1983 r. decyzji administracyjnej o przydziale obiektów warsztatowo-magazynowych przy ul. D. „stała się posiadaczem zależnym nieruchomości

gruntowych”. Sąd Okręgowy, omawiając skutki prawne decyzji administracyjnej o przydziale obiektów warsztatowo-magazynowych, wydanej na podstawie przepisów Prawa lokalowego, podniósł, że zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 23 marca 1990 r. o zmianie ustawy - Prawo lokalowe (Dz.U. z 1990 r. Nr 32, poz. 190), najem lokali użytkowych i budynków, nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale wydanych przed dniem wejścia w życie ustawy, trwa nadal na warunkach dotychczasowych; od dnia wejścia w życie ustawy podlega przepisom kodeksu cywilnego. Ustawa weszła w życie dnia 6 czerwca 1990 r. i obowiązywała do dnia 11 listopada 1994 r.

Kwestionując samoistność posiadania wnioskodawczynie Sąd Okręgowy podkreślił ponadto, że decyzja z dnia 27 grudnia 1983 r. o przydziale budynków użytkowych została wydana na jej wniosek z dnia 10 grudnia 1983 r., a wnioskodawczynie nie złożyła dowodów uiszczania przez nią podatku od nieruchomości za działkę nr 14/3 o pow. 799 m². Argument Spółdzielni, że inwestowała na nieruchomości oraz zawierała umowy najmu, Sąd Okręgowy uznał za bez znaczenia, bowiem najemca może inwestować, czynić nakłady na rzecz, której jest najemcą, a także samemu zawierać umowy najmu, a ponadto podniósł, że akty władztwa wnioskodawczynie były wyrazem korzystania z tego gruntu za milczącą zgodą właściciela, co jest przejawem posiadania zależnego. Nie doszło także do zmiany charakteru posiadania z zależnego na samoistne, gdyż wnioskodawczynie nie zmanifestowała tego wobec właściciela nieruchomości.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczynie, zarzucając naruszenie przepisów art. 339 k.c. przez niezastosowanie art. 336 w zw. z art. 140 k.c. oraz błędną wykładnię pojęcia posiadacza samoistnego, wносиła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i oddalenie apelacji, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądy obu instancji, odmiennie kwalifikując charakter posiadania przez wnioskodawczynię spornych nieruchomości, nie przywiązały należytej wagi do zdarzenia, stanowiącego źródło ich uzyskania przez Spółdzielnię „I.”. Poza

ustaleniem, że poprzednik prawny wnioskodawczyni (Spółdzielnia „I (...) PRL”) przejął we władanie przedmiotowe nieruchomości od Handlowej Spółdzielni „R” – P., brak jest w tym zakresie ustaleń i prawnej analizy. Spółdzielnia „R.” nie mogła przekazać więcej praw, niż sama posiadała. Z akt sprawy nie wynika, aby podjęta była próba wyjaśnienia, czy posiadanie Spółdzielni, od której wnioskodawczyni „przejęła działki”, wynikało z jakiejś decyzji administracyjnej, czy też innego zdarzenia faktycznego lub prawnego? Sądy obu instancji posługując się sformułowaniem, że poprzedniczka prawna wnioskodawczyni Spółdzielnia I. PRL”, przedmiotowe działki „przejęła” od Spółdzielni R., nie wskazały podstawy tego „przejęcia”. Nie może jej stanowić powołany w uzasadnieniu postanowienia Sądu Rejonowego protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 31 grudnia 1981 r., który dotyczy przekazania pozostających „w użytkowaniu środków trwałych i nietrwałych”. Sąd Okręgowy wskazując datę 1 stycznia 1982 r., jako początek biegu terminu zasiedzenia uznał, że z tym dniem poprzednik prawny wnioskodawcy „przejął we władanie przedmiotowe nieruchomości”, „otrzymując je” od Handlowej Spółdzielni R. Sąd ten w ogóle nie podał, na jakiej podstawie (dokumentu) „przejęcie we władanie” i „otrzymanie” nieruchomości nastąpiło i co te określenia miałyby oznaczać.

Jest oczywiste, że Spółdzielnia „R.” nie mogła przekazać poprzedniczce prawnej wnioskodawczyni więcej praw niż sama posiadała odnośnie spornych nieruchomości. Przy ewentualnym braku w tym zakresie jakiejkolwiek dokumentacji, pomocny może okazać się protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 31 grudnia 1981 r. dotyczący przekazania środków trwałych i nietrwałych. Skoro te środki pozostawały „w użytkowaniu”, ich przekazanie mogło zostać przekazane też w użytkowanie. Podobne znaczenie może mieć korespondencja prowadzona przez obie Spółdzielnie z Urzędem m. P. wskazująca, że „przejmowanie”, „przekazywanie”, „otrzymywanie” spornych nieruchomości, nie było udziałem samodzielnych działań tych Spółdzielni, lecz w działaniach tych pośredniczył właściciel nieruchomości, którym był wówczas Skarb Państwa.

Nie bez znaczenia dla oceny charakteru posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię jest decyzja administracyjna z dnia 27 grudnia 1983 r. o przydziale obiektów warsztatowo-magazynowych, wydana na podstawie przepisów o Prawie lokalowym z 1974 r. Pomijając doktrynalne rozważania, należy

stwierdzić, że na podstawie ostatecznej decyzji o przydziale powstaje cywilnoprawny stosunek najmu, który ujęty jest niejako w ramy administracyjnoprawnych stosunków łączących i najemcę i wynajmującego z organem administracji.

Sąd Okręgowy uznał, że na skutek decyzji o przydziale obiektów magazynowych Spółdzielnia „stała się posiadaczem zależnym nieruchomości gruntowych”. Takiego przesądzającego stanowiska nie można podzielić. Stosunek prawny w zakresie władania lokalem czy budynkiem nie przesądza o charakterze posiadania gruntu, może jedynie stanowić - na gruncie stanu faktycznego w sprawie niniejszej - jedną z okoliczności mających znaczenie dla oceny charakteru posiadania przez wnioskodawczynię gruntów, przy dodatkowym uwzględnieniu, że decyzja wydana została na jej wniosek. Treść tej decyzji nie została poddana analizie przez Sąd Okręgowy, mimo że określa termin przydziału i jego znaczenie dla posiadania (władztwa) nad gruntem („do czasu inwestycji na tym terenie”), a także zawiera przyzwolenie (zgode), aby Spółdzielnia „sprawy rozliczeń finansowych załatwiły między sobą we własnym zakresie”. Może to świadczyć, że Spółdzielnia objęła nieruchomość z woli właściciela i na warunkach przez niego określonych.

Sąd Najwyższy w składzie orzekającym w tej sprawie, wskazując na wady zaskarżonego orzeczenia w powyższym zakresie, które usprawiedliwiają powołany w skardze zarzut naruszenia art. 339, 336 w zw. z art. 140 k.c., za trafne uznał stanowisko wyrażone w orzeczeniu Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 2012 r., I CSK 360/11, (I C 2013, nr 7-8, s. 29, zgodnie z którym objęcie nieruchomości w posiadanie za zgodą właściciela, choćby dorozumianą, i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy z reguły o posiadaniu zależnym (art. 336 k.c.).

Dodać należy, że z ustaleń poczynionych w sprawie nie wynika, aby przydzielone „obiekty warsztatowo-magazynowe” posadowione były też na działce przy ul. W.. W punkcie trzecim decyzji podaje się, jako położenie tych obiektów tylko ul. D. 472, a więc tylko działek nr 12/1, o pow. 0,1072 ha i nr 13/4, o pow. 0,0834 ha.

Wobec tego, że zaskarżone postanowienie zapadło z przytoczonymi uchybieniami, należało orzec, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

aj