

POSTANOWIENIE

14 czerwca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorczyk

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 14 czerwca 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej P. spółki akcyjnej z siedzibą w W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Koninie

z 10 czerwca 2021 r., I 1 Ca 52/21,

w sprawie z wniosku Syndyka masy upadłości F. spółki akcyjnej w upadłości w P.

z udziałem P. spółki akcyjnej w W., P.-1 spółki akcyjnej w W. i Skarbu Państwa -

Prezydenta Miasta Konina

o zasiedzenie,

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

Paweł Grzegorczyk

Dariusz Dończyk

Roman Trzaskowski

(K.L.)

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 listopada 2020 r. Sąd Rejonowy w Koninie oddalił wniosek Syndyka Masy Upadłości F. Spółka Akcyjna (dalej – „Spółka”) w upadłości likwidacyjnej o stwierdzenie, że Spółka nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 lipca 2011 r. użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działkę numer [...], o

powierzchni 0,3997 ha, położoną w K. przy ulicy [...] („Nieruchomość”) wraz z prawem własności posadowionego na tej działce budynku biurowo - hotelowego o powierzchni 251 m² („Budynek”), objęte bliżej oznaczoną księgą wieczystą.

Sąd ustalił m.in., że w latach 70 - tych przedsiębiorstwo P. („P.”) użyczyło przedsiębiorstwu państwowemu działającemu pod nazwą P.1 Nr [...] („P.”) teren obok torów kolejowych w K. przy ul. [...]. P. wybudowało tam zaplecze, w którym – do 2000 r. - znajdowało się kierownictwo budowy robót kolejowych dla Elektrowni w K. (od 2000 r. tę część P. wykorzystywało jako hotel pracowniczy), przy czym część Budynku – obejmującą m.in. jego kotłownię - zajmowało P..

W 1982 r. P.1 zostało połączone z P. i stało się jego jednostką organizacyjną.

Zarządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20 maja 1991 r. („Zarządzenie”), które weszło w życie z dniem 30 czerwca 1991 r., wydzielono z P. Z. w P. („Z. ”) wraz z wszystkimi składnikami mienia będącego we władaniu tych Zakładów w dniu wejścia w życie Zarządzenia oraz z wierzytelnościami i zobowiązaniami przynależnymi do tych zakładów.

W dniu 3 grudnia 1991 r. komisja do przeprowadzenia inwentaryzacji mienia Z. wydzielonych z P. oraz podziału pozostałych składników majątkowych wskazała jako jeden ze składników w użytkowaniu Z. proponowanych do przejęcia na własność od P. zaplecze budowy K. – Z..

Decyzją Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 3 kwietnia 1992 r. („Decyzja z 1992 r.”) ustalono, że z dniem 1 lipca 1991 r. przydzielono Z. składniki majątkowe wg bilansu sporządzonego na dzień 30 czerwca 1991 r. przez Z..

Zarządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 27 sierpnia 1992 r. nazwę Z. zastąpiono nazwą P.1 w P. – P. - przedsiębiorstwo państwowe („P.”).

W dniu 22 listopada 1994 r. D. w P. P.1 zawarły porozumienie („Porozumienie z 1994 r.”), w myśl którego część budynku zaplecza budowy w K. wg załącznika nr [...] miała pozostać w P.. W punkcie II.5 Porozumienia wskazano, że na każdy z terenów P.1 przedstawi D. wstępny projekt podziału, który po jego

zaakceptowaniu będzie stanowić podstawę do dalszych prac uwłaszczeniowych. Po uzyskaniu ostatecznej decyzji Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie przydzielenia mienia oraz zobowiązań i wierzytelności uwzględniającej to porozumienie, P.1 miało wystąpić do właściwego wojewody z wnioskiem o uwłaszczenie. Koszty podziałów geodezyjnych gruntów oraz koszty związane z procesem uwłaszczenia miało pokryć w całości P.1.

Decyzją Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 31 grudnia 1994 r. („Decyzja z 1994 r.”) przydzielono P.1 - z dniem 1 lipca 1991 r. - składniki majątkowe wg bilansu sporządzonego na dzień 30 czerwca 1991 r. przez Z., pomniejszonego o część składników pozostającą w P. zgodnie z Porozumieniem z 1994 r.

W dniu 1 lutego 1995 r. wpisano do rejestru przekształcenie P.1 w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa - P.1 S.A. („P.1 S.A.”), a jego następcą prawnym jest Spółka.

P. zostało z dniem 1 stycznia 2001 r. przekształcone w spółkę pod nazwą P. Spółka Akcyjna („P. S.A.”).

Decyzją Wojewody, RR.[...], stwierdzono, że grunty zapisane w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Koninie nr [...], będące w trwałym zarządzie P., położone w K., obręb C., oznaczone numerami [...]1 i [...] stały się z mocy prawa, z dniem 5 grudnia 1990 r., przedmiotem użytkowania wieczystego P. (w czasie wydania decyzji P. S.A.). Ponadto stwierdzono, że budynki, inne urządzenia i lokale znajdujące się na wskazanych wyżej gruntach stały się z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. nieodpłatnie własnością P. (w czasie wydania decyzji P. S.A.). Okres użytkowania wieczystego ustalono od 5 grudnia 1990 r. do 5 grudnia 2089 r. Opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego obu wskazanych wyżej nieruchomości ustalono na 9.194 zł. Decyzja stała się ostateczna w dniu 30 maja 2006 r.

W księdze wieczystej jako właściciela Nieruchomości ujawniono Skarb Państwa, a jako użytkownika wieczystego - spółkę P. S.A.

W latach 2006, 2010, 2011 i 2015 r. P.1 S.A. (następnie Spółka oraz – po ogłoszeniu w 2014 r. jej upadłości z możliwością zawarcia układu i jej zmianie

w 2016 r. na upadłość likwidacyjną – Spółka w upadłości) zwracała się do P. S.A. o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków zgodnie z Porozumieniem z 1994 r., jednakże każdorazowo spotykała się z odmową (dotyczącą Nieruchomości).

P.1 S.A. nie ponosiło opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej wnioskiem. Natomiast w deklaracji w sprawie podatku od nieruchomości za rok 2001 i lata 2016-2019 zgłosiło grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 3.997 m² oraz budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (o powierzchni 221.80 m²).

W latach 2002-2015 P.1 S.A. (Spółka, Spółka w upadłości układowej) zawarło szereg umów dotyczących Nieruchomości (Budynku, obiektu hotelowego, terenu przy ulicy [...] w K.), tj.: dostawy energii elektrycznej i świadczenia usług przesyłowych lub dystrybucji (2002 r., 2015 r.), instalacji monitoringu oraz systemu alarmowego, monitoringu obiektu oraz zagrożeń i konserwacji systemu sygnalizacji włamania i napadu (2005 r.), wynajmu na rzecz Kościoła [...] w K. 50 m² pomieszczeń biurowych (2010 r.), uporządkowania terenu (2010 i 2011 r.), zabezpieczenia na okres zimowy (2011 r.), demontażu grzejnika oraz uszczelnienia podejść c.o. na zapleczu Spółki w K. (2014 r.).

Spółka opłacała należności za dostawę energii elektrycznej.

P. S.A. nie żądała od Spółki wydania Nieruchomości.

Oddalając żądanie Syndyka, Sąd Rejonowy wyjaśnił, że wnioskodawca nie wykazał, aby Spółka i jej poprzednicy prawni posiadali jako posiadacze samoistni całą Nieruchomość przez okres niezbędny dla nabycia przez zasiedzenie prawa jej użytkowania wieczystego. Uznał przy tym, że Z. nie uzyskały posiadania Nieruchomości w dobrej wierze, jakkolwiek fakt, iż Z. były w jej posiadaniu od 30 czerwca 1991 r. nie był kwestionowany, podobnie jak fakt, że do 30 czerwca 1991 r. przedmiotowa nieruchomość pozostawała w posiadaniu właściciela, tj. Skarbu Państwa.

Sąd pierwszej instancji dostrzegł, że Zarządzeniem z 1991 r. wydzielono z P. Z. wraz ze wszystkimi składnikami mienia będącego we władaniu tych Zakładów w dniu wejścia w życie Zarządzenia wraz z wierzytelnościami i zobowiązaniami

przynależnymi do tych Zakładów, co wskazuje, iż poprzednik prawny wnioskodawcy uzyskał posiadanie Nieruchomości w dobrej wierze, jednak - jak wynika z zeznań J. C. - teren Nieruchomości został jedynie użyczony przez P.. Po stronie Z., jak i P.1 S.A. oraz Spółki była zarazem świadomość, że podmioty te nie tylko nie są użytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości, lecz nawet nie są uprawnione do wystąpienia z wnioskiem o stwierdzenie nabycia użytkowania wieczystego. Z wnioskiem takim wystąpiła P. S.A., a stosowna decyzja została wydana w 2006 r.

Wprawdzie Sąd Rejonowy zauważył, że P.1 wykorzystywało teren Nieruchomości jako bazę hotelową, jednak uznał, iż z dokumentów potwierdzających starania o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego wynikało, że wnioskodawca i jego poprzednicy nie uważali się za podmioty, którym przysługuje użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości. W latach 1995 - 2005 nie prowadzono korespondencji zmierzającej do przeniesienia prawa do Nieruchomości na rzecz poprzednika prawnego wnioskodawcy.

W konsekwencji Sąd Rejonowy zakwestionował twierdzenia wnioskodawcy, że poprzednik prawny Spółki stał się posiadaczem samoistnym Nieruchomości już w dniu 1 lipca 1991 r. Zwrócił przy tym uwagę, że podatek od Nieruchomości był opłacany przez poprzednika prawnego wnioskodawcy od 2001 r., a od tego czasu nie upłynęło nawet 20 lat.

Zauważył też, że pierwsza umowa na dostawę energii elektrycznej do Budynku została zawarta przez poprzednika prawnego wnioskodawcy dopiero w dniu 30 kwietnia 2002 r. Zlecenie instalacji monitoringu w hotelu na Nieruchomości i zawarcie umowy o usługę monitorowania zagrożeń i konserwacji systemu sygnalizacji włamania i napadu dotyczącą Budynku przez P.1 S.A. nastąpiło w 2005 r.

Kolejne umowy, w tym dotyczące najmu pomieszczeń, uporządkowania terenu przy Nieruchomości, przygotowania Budynku do okresu zimowego, demontażu grzejnika oraz uszczelnienia podejść c.o. na zapleczu w K. oraz zawarcie kolejnej umowy na dostawę energii elektrycznej do Budynku miały miejsce po 2009 r.

Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2021 r. Sąd Okręgowy w Koninie, w następstwie apelacji Syndyka, zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że stwierdził, iż Spółka nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 lipca 2011 r. prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr [...] o pow. 0,3997 ha położoną w K. przy ul. [...] wraz z prawem własności budynku położonego na tej nieruchomości o pow. 251 m², objęte księgą wieczystą [...]1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Koninie.

Sąd Okręgowy skorygował w części ustalenia Sądu pierwszej instancji, przyjmując – w następstwie odmiennej oceny zeznań J. C. co do przekazania Nieruchomości w użyczenie (jako niekorespondujących z zeznaniami pozostałych świadków oraz wynikających z nierozróżniania prawniczych pojęć posiadania i użyczenia) – że Nieruchomość nie była użyczona przez P. poprzednikowi prawnemu wnioskodawcy w latach 70-tych.

Sąd odwoławczy wskazał, że Z. były w posiadaniu Nieruchomości od 30 czerwca 1991 r., przy czym uzyskały posiadanie prawa użytkowania wieczystego gruntu i posadowionego na nim Budynku na podstawie Zarządzenia z 1991 r. z dniem 1 lipca 1991 r. Zarządzeniem tym powołano nowe przedsiębiorstwo państwowe Z. i w § 4 wydzielono na jego rzecz majątek obejmujący składniki mienia oraz wszelkie wierzytelności, jak i zobowiązania związane z funkcjonowaniem należącego dotychczas do P. Z. jako jednostki organizacyjnej P. (składniki mienia będącego we władaniu Z. w dniu wejścia w życie Zarządzenia oraz z wierzytelnościami i zobowiązaniami przynależnymi do Z.). Zdaniem Sądu Okręgowego okoliczności te świadczą o nabyciu posiadania Nieruchomości w dobrej wierze. Decydująca bowiem jest tu chwila objęcia Nieruchomości w posiadanie, a poprzednik prawny wnioskodawcy mógł być wówczas przekonany, że wykonuje posiadanie właścicielskie w stosunku do nieruchomości, w którą wyposażył go organ założycielski wraz z powołaniem nowego przedsiębiorstwa państwowego. Późniejsze zmiany świadomości posiadacza (świadomość Z., P.1 S.A. oraz Spółki, że nie są użytkownikami wieczystymi Nieruchomości i nie są uprawnione do wystąpienia z wnioskiem o stwierdzenie nabycia użytkowania wieczystego) pozostają bez wpływu na tę ocenę i w konsekwencji na długość okresu posiadania potrzebnego dla nabycia własności

przez zasiedzenie. Co więcej, uczestniczka nie żądała od wnioskodawcy wydania Nieruchomości.

Sąd Okręgowy zwrócił też uwagę, że zagadnienie, czy nowo powstałe przedsiębiorstwo nabywa składniki przekazywanego mienia jedynie w oparciu o akt administracyjny czy też na podstawie umowy cywilnoprawnej, jest sporne, a w doktrynie broniony był pogląd, iż akt administracyjny (zarządzenie organu założycielskiego) jest wystarczający, jeżeli wyposażenie w nieruchomości dotyczy przedsiębiorstw powstałych z podziału (z majątku) przedsiębiorstwa dzielonego. Ponadto przepisy ustawy o przedsiębiorstwach państwowych i rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wykonania ustawy o przedsiębiorstwach państwowych nie dostosowywały rodzaju czynności (umowy) do form i środków działania organu założycielskiego. Wprawdzie odmienne stanowisko wyraził w tej kwestii Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 marca 1995, III CZP 33/95 (OSNCP 1995, nr 7-8, poz. 107) - wskazując, że przeniesienie własności nieruchomości na rzecz przedsiębiorstwa państwowego, utworzonego w wyniku podziału innego przedsiębiorstwa, wymaga formy aktu notarialnego - jednakże spór co do tej kwestii przemawia za tym, iż poprzednik prawny wnioskodawcy wyposażony w składniki majątku aktami administracyjnymi organu założycielskiego, miał obiektywne przesłanki do traktowania władztwa w sposób właścicielski. W konkluzji Sąd drugiej instancji doszedł do wniosku, że *in casu* uzyskanie posiadania w oparciu o Zarządzenie z 1991 r., wydzielające z P. nowe przedsiębiorstwo – Z. oraz dalsze czynności będące jego wynikiem, jak m.in. sporządzenie bilansu, niezakłócone gospodarowanie Nieruchomością przez okres ponad 20 lat - należy uznać za wyjątkowe, obiektywne okoliczności pozwalające na przyjęcie po stronie posiadacza samoistnego dobrej wiary. Podobne stanowisko wyraził Sąd Najwyższego w postanowieniu z dnia 2 lipca 2015 r., V CSK 625/14 (niepubl.), wskazując, że za uznaniem dobrej wiary posiadacza przemawia okoliczność dotycząca uzyskania posiadania na mocy zarządzenia i decyzji Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 1991 r.

Sąd odwoławczy zauważył ponadto, że wprawdzie początkowo między P. a Z. istniał spór co do podziału określonych składników majątkowych związanych z dotychczasowym funkcjonowaniem tej jednostki organizacyjnej, w tym co do

składnika mienia określonego przez strony jako „zaplecze budowy położonego w K. przy ul. [...]”, jednakże na podstawie Porozumienia z 1994 r. strony ustaliły m.in., iż dokonają podziału zabudowanego gruntu opisanego jak zaplecze budowy położonego w K.. Porozumienie z 1994 r. stało się następnie podstawą wydania przez Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej (jako organu założycielskiego dla ww. przedsiębiorstw państwowych) Decyzji z 1994 r., ostatecznie regulującej przydział składników majątkowych na rzecz P.1 (z mocą wsteczną od dnia 10 lipca 1991 r.). Przydzielona ostatecznie na rzecz P.1 na podstawie Porozumienia z 1994 r. (co ostatecznie znalazło potwierdzenie w Decyzji z 1994 r.) część zaplecza budowy przy ul. [...] w K. obejmująca opisany wyżej grunt wraz z posadowionym na nim budynkiem biurowo - hotelowym, a także pozostałą infrastrukturą techniczną posadowioną na przedmiotowym gruncie była już z dniem 1 lipca 1991 r. w posiadaniu P.1 i od tego dnia należy liczyć okres nabycia przez wnioskodawcę użytkowania wieczystego do przedmiotowego gruntu wraz z prawem własności posadowionego na nim budynku drodze zasiedzenia.

Zdaniem Sądu Okręgowego poprzednicy prawni Spółki i Spółka byli posiadaczami samoistnymi, o czym świadczy to, że działali oni „tak, jak gdyby byli właścicielem”, manifestując swe posiadanie wobec otoczenia. Świadczą o tym składane deklaracje w sprawie podatku od nieruchomości (za rok 2001 oraz lata 2016-2019) oraz zawierane przez P.1 S.A. i Spółkę (Spółkę w upadłości układowej) umowy i zlecenia dotyczące hotelu przy ul. [...] w K. (z lat 2005, 2010, 2011, 2013, 2014 r. i 2015).

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniosła uczestniczka P. S.A., zaskarżając je w całości. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 i 2 k.c., także w związku z art. 158 i z art. 234 k.c., art. 6 k.c., art. 143 k.c., jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 w związku z art. 231 i z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 327¹ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Koninie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego albo o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie apelacji wnioskodawczyni oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kosztów postępowania

kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W świetle utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego zarzut naruszenia art. 233 § 1 w związku z art. 231 i z art. 13 § 2 k.p.c. przez zaniechanie całościowego rozważenia materiału dowodowego sprawy i wyprowadzenie w sposób przekraczający granice swobodnej oceny dowodów wniosków sprzecznych z tym materiałem nie może być podstawą skargi kasacyjnej ze względu na ograniczenia przewidziane w art. 398³ § 3 k.p.c. (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego z 14 lutego 2019 r., IV CSK 600/17, niepubl. i z dnia 22 sierpnia 2019 r., V CSK 469/18, niepubl. oraz powołane w nich orzecznictwo).

Z tych samych powodów podstawą skargi nie może być zarzut naruszenia art. 327¹ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., które miało polegać na sporządzeniu uzasadnienia zaskarżonego postanowienia w sposób, który uniemożliwia dokonanie jego oceny, gdyż podstawą rozstrzygnięcia odmiennego niż Sądu pierwszej instancji była inna interpretacja zeznań jednego świadka, a świadek ten jest jedną z osób, która podpisywała Porozumienie z 1994 r. i dokładnie znał zobowiązania dotyczące dalszych działań, które były niezbędne do przekazania nieruchomości, a ponadto ze względu na nieodniesienie się przez Sąd drugiej instancji do późniejszej korespondencji prowadzonej pomiędzy stronami, jak również ze względu na fakt, że sam wnioskodawca wskazywał, że w przypadku nieruchomości położonych w L., mimo decyzji administracyjnych, doszło do zawarcia aktu notarialnego w celu jej przekazania, co nie pozwala uczestnikowi postępowania na sprawdzenie, czy postanowienie Sadu drugiej instancji jest uzasadnione (słuszne). W rzeczywistości bowiem nie chodzi w tym zarzucie o wadliwość uzasadnienia uniemożliwiającą przeprowadzenie kontroli kasacyjnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2022 r., II CSKP 66/22, niepubl. i powołane w nim orzeczenia), lecz przede wszystkim o zakwestionowanie dokonanej oceny dowodów oraz ustaleń co do faktów. Ewentualnie o wadliwe pominięcie - wbrew art. 382 k.p.c. - części materiału zgromadzonego w sprawie, co

nie może wyrzucić zamierzonego skutku już ze względu na brak zarzutu naruszenia tego przepisu.

Sformułowane w skardze zarzuty naruszenia art. 172 § 1 i 2 k.c. (także w związku z art. 158 i z art. 234 k.c.) oraz art. 6 k.c. zmierzają w istocie do podważenia stanowiska Sądu Okręgowego, że poprzednik prawny wnioskodawcy (Z.) w dacie utworzenia uzyskał posiadanie samoistne w dobrej wierze, w tym także co do części Budynku, i posiadanie to trwało przez niezbędny czas. Skarżąca zwróciła uwagę, że w Zarządzeniu z 1991 r., mającym uzasadniać to stanowisko, nie określono, co będzie przejęte przez Z., działka [...] w ogóle wówczas nie istniała, a czynności mające na celu wyodrębnienie przekazywanego majątku były podejmowane przez strony dopiero po jego wydaniu. Jej zdaniem, określając formę władania Nieruchomością, Sąd pominął rozmowy i działania prowadzone przez strony, mające na celu wydzielenie majątku, który miał być przekazany, w tym punkt 5 Porozumienia z 1994 r. (świadczy on o tym, że strony dopiero ustalały granice przejmowanych terenów) i późniejsze pisma wnioskodawcy, jak również nie uwzględnił, że podział działki nr [...]2 nastąpił dopiero w dniu 12 grudnia 1995 r. i że poprzednik prawny P. S.A. posiadał prawo trwałego zarządu nieruchomością, a decyzja uwłaszczeniowa została wydana dopiero w dniu 12 czerwca 2006 r. i stwierdzała nabycie praw do nieruchomości przez P. S.A. W ocenie uczestniczki Sąd odwoławczy przyjął wadliwie, że akt administracyjny organu założycielskiego stanowi podstawę uzyskania posiadania nieruchomości i przeniesienia własności, bez konieczności zachowania formy aktu notarialnego, w sytuacji gdy w akcie administracyjnym nie określono nieruchomości, która ma być przekazana i sam wnioskodawca posiadał świadomość konieczności dokonania podziału działki i regulacji stanu prawnego nieruchomości.

Ustosunkowując się do przedstawionej argumentacji, należy najpierw przypomnieć, że w judykaturze Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości – i stanowisko to nie było w niniejszej sprawie kwestionowane - dopuszczalność nabycia już powstałego prawa użytkowania wieczystego przez zasiedzenie biegnące przeciwko poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna - z dnia 11 grudnia

1975 r., III CZP 63/75, OSNC 1976, nr 12, poz. 259, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2016 r., III CZP 57/16, OSNC 2017, nr 5, poz. 51, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2006 r., IV CKN 137/00, niepubl., z dnia 13 sierpnia 2008 r., I CSK 67/08, niepubl., z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 367/08, niepubl., z dnia 24 czerwca 2010 r., IV CSK 553/09, niepubl., z dnia 14 kwietnia 2011 r., IV CSK 446/10, niepubl., z dnia 21 czerwca 2013 r., I CSK 715/12, niepubl., z dnia 15 października 2015 r., II CSK 811/14, niepubl. i z dnia 12 kwietnia 2019 r., I CSK 368/18, niepubl.). Do takiego skutku może jednak doprowadzić jedynie posiadanie odpowiadające treści użytkowania wieczystego (władanie nieruchomością jak użytkownik wieczysty), a więc faktyczne władztwo nad nieruchomością odpowiadające uprawnieniom określonym w art. 233 k.c., z wolą posiadania dla siebie tak, jak użytkownik wieczysty (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna - z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2010 r., IV CSK 553/09, z dnia 21 czerwca 2013 r., I CSK 715/12 i z dnia 15 października 2015 r., II CSK 811/14). Z tego punktu widzenia za charakterystyczne czy wręcz niezbędne – i kluczowe dla odróżnienia samoistnego posiadania „jak właściciel”, od posiadania „jak wieczysty użytkownik” – uznaje się w szczególności to, że władający zdaje sobie sprawę z charakteru prawa ustanowionego na nieruchomości i ponosi - za osobę, przeciwko której skierowane jest jego posiadanie, obojętnie, czy za jej wiedzą, czy bez tej wiedzy - opłaty za użytkowanie wieczyste (por. postanowienia Sądu Najwyższego w z dnia 21 czerwca 2013 r., I CSK 715/12, z dnia 16 października 2014 r., III CSK 299/13, niepubl., z dnia 2 grudnia 2015 r., IV CSK 85/15, niepubl. i z dnia 12 kwietnia 2019 r., I CSK 368/18, niepubl.; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, OSNC 2015, nr 1, poz. 6; por. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2019 r., V CSK 314/18, OSNC-ZD 2020, z. C, poz. 53 i z dnia 12 maja 2021 r., V CSKP 58/21, niepubl., w których wskazano, że zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego następuje na rzecz osoby, która włada nieruchomością w zakresie treści wieczystego użytkowania, mając świadomość charakteru tego prawa ustanowionego na nieruchomości, przykładowo ponosi opłaty z tytułu użytkowania wieczystego). Za

najbardziej typowy wypadek nabycia w drodze zasiedzenia użytkownika wieczystego uznaje się przy tym sytuację, w której użytkownik wieczysty przenosi to prawo na inną osobę bez zachowania formy aktu notarialnego (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna - z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 2011 r., IV CSK 446/10).

W świetle przedstawionego dorobku judykatury oraz z uwzględnieniem deklaratywnego (i oddziaływającego *ex tunc*) charakteru decyzji uwłaszczeniowej, o której mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464; por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 1995 r., III CZP 17/95, OSNC 1995, nr 6, poz. 91, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2015 r., V CSK 625/14) nie powinno budzić wątpliwości, że *in casu* wchodziło w rachubę rozpoczęcie biegu zasiedzenia powstałego z mocy prawa użytkownika wieczystego już od dnia jego powstania, tj. 5 grudnia 1990 r., choć sama decyzja uwłaszczeniowa została wydana znacznie później. Od tego bowiem dnia P. nabyło prawo użytkowania wieczystego spornego gruntu i własność wzniesionego na nim budynku. Tezy tej w żadnej mierze nie podważa stwierdzenie, że do tego dnia sporny grunt pozostawał w trwałym zarządzie P..

Sąd Okręgowy uznał, że początek biegu zasiedzenia wyznacza dzień 1 lipca 1991 r., gdyż już wówczas – w związku z wejściem w życie Zarządzenia - doszło do objęcia spornego gruntu w samoistne posiadanie przez dalszego poprzednika wnioskodawcy. Jednakże poczynione w sprawie ustalenia nie są wystarczające dla poczynienia tak stanowczego wniosku. Wynika z nich, że podstawą wydzielenia Z. było Zarządzenie, które wskazywało m.in., iż Z. zostaje wydzielone wraz z wszystkimi składnikami mienia będącego we władaniu tych Zakładów w dniu wejścia w życie Zarządzenia. Skarżący trafnie zwraca uwagę, że ta ogólna dyrektywa nie jest jeszcze wystarczająca dla stwierdzenia, iż Z. zaczęło władać spornym gruntem jak użytkownik wieczysty.

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 25 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 1989 r. o przedsiębiorstwie państwowym "Polskie Koleje Państwowe" (Dz. U. Nr

26, poz. 138) do wydzielenia z P. przedsiębiorstwa państwowego należało stosować odpowiednio przepisy ustawy o przedsiębiorstwach państwowych dotyczące podziału przedsiębiorstw, co dotyczyło nie tylko art. 18, art. 22-23 i art. 25 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (tekst jedn. Dz. U. z 1991 r., Nr 18, poz. 80 ze zm.), ale także – co potwierdza pośrednio późniejsze orzecznictwo (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2003 r., V CK 335/02, OSNC 2004, nr 9, poz. 140, z dnia 16 grudnia 2003 r., II CK 319/02, niepubl., z dnia 20 stycznia 2004 r., II CK 370/02, niepubl., z dnia 22 stycznia 2004 r., V CK 602/03, niepubl. i z dnia 31 marca 2004 r., II CK 106/03, niepubl.) - wydanego na podstawie tego art. 25 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 listopada 1981 r. w sprawie wykonania ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. Nr 31, poz. 170 ze zm.; dalej – „Rozporządzenie”). W świetle § 36 Rozporządzenia zarządzenie o podziale przedsiębiorstwa powinno zawierać (m.in.) określenie zakładów i innych jednostek organizacyjnych włączonych do przedsiębiorstw tworzonych w wyniku podziału (pkt 3) oraz ustalenie zasad podziału innych składników mienia przejmowanych przez te przedsiębiorstwa oraz rozliczeń z tytułu zobowiązań i wierzytelności między przedsiębiorstwami powstającymi w wyniku podziału (pkt 4). W zakresie podziału mienia nie miało ono jednak charakteru samodzielneho, gdyż zgodnie z § 41 ust. 1 Rozporządzenia organ, który wydał zarządzenie o podziale przedsiębiorstwa, powoływał komisję (m.in.) w celu dokonania szczegółowego podziału składników mienia, przy czym – w myśl § 42 Rozporządzenia – podstawą podziału tych (m.in.) składników był bilans jednostek organizacyjnych włączonych do przedsiębiorstw tworzonych w wyniku podziału. Stosownie do § 43 Rozporządzenia na podstawie uchwały komisji organ, który wydał zarządzenie o utworzeniu przedsiębiorstw powstających w wyniku podziału, przydzielał tym przedsiębiorstwom, z uwzględnieniem ustaleń wskazanych w § 36 pkt 4, składniki mienia przedsiębiorstwa ulegającego podziałowi (jako środki niezbędne do prowadzenia działalności określonej w akcie prawnym o jego utworzeniu). W orzecznictwie zaś wyjaśniono, że zarządzenia i postanowienia organu założycielskiego wydawane w sprawach dotyczących łączenia, podziału i likwidacji przedsiębiorstw państwowych nie mają charakteru decyzji administracyjnych w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania

administracyjnego i nie korzystają z prawomocności formalnej i materialnej, a tym samym mogą być w każdym czasie - bez zgody stron - uchylane lub zmieniane (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 października 1983 r., III PRN 1/83, OSNC 1984, nr 6, poz. 95 i z dnia 13 grudnia 1991 r., II CR 85/91, OSNC 1993, nr 3, poz. 41).

W świetle przedstawionych unormowań Zarządzenie, któremu Sąd Okręgowy przypisał decydujące znaczenie, mogło określać i określało jedynie same zasady podziału składników mienia między P. a Z. – wydzielone do Z. miało być mienie będące we władaniu tych Zakładów w dniu wejścia w życie Zarządzenia - natomiast szczegółowy podział miała określać komisja powołana przez właściwy organ, uwzględniając bilans Z. . Stosownie do poczynionych w sprawie ustaleń *in casu* komisja wskazała jako jeden ze składników w użytkowaniu Z. proponowanych do przejęcia na własność od P. zaplecze budowy K. – Z., natomiast Decyzją z 1992 r. ustalono, że z dniem 1 lipca 1991 r. przydzielono Z. składniki majątkowe wg bilansu sporządzonego na dzień 30 czerwca 1991 r. przez Z.. Treść tego bilansu nie została w ogóle objęta ustaleniami Sądów, natomiast samo wskazanie „zaplecza budowy K. – Z.” nie pozwala stwierdzić, o jaką precyzyjnie nieruchomość chodzi (w jakich granicach). Zwłaszcza że szczegóły podziału były między P. a Z. sporne, co zresztą dostrzegł Sąd Okręgowy (por. s. 13 uzasadnienia zaskarżonego postanowienia), a czego dowodzi – jak trafnie zauważył skarżący – m.in. proces uzgodnień zwieńczony Porozumieniem z 1994 r. i Decyzją z 1994 r. zmieniającą Decyzję z 1992 r. Bez szczegółowego odniesienia się do tego procesu oraz treści Porozumienia nie można stwierdzić, że Z. miały usprawiedliwione podstawy, by sądzić, iż przysługuje im tytuł prawny do spornej Nieruchomości (w określonych granicach) i to nawet przy założeniu, że za dobrą wiarą posiadacza może niekiedy przemawiać zarządzenie o podziale (wydzieleniu) przedsiębiorstwa państwowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2015 r., V CSK 625/14), mimo iż do przeniesienia użytkowania wieczystego potrzebna jest umowa zawarta w formie aktu notarialnego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1995, III CZP 33/95 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1997 r., I CKU 39/97, niepubl.). Długotrwałe rozmowy między zainteresowanymi podmiotami dotyczące nabycia tytułu prawnego do Nieruchomości (jej granic) mogą

wręcz świadczyć o tym, iż Spółka (jej poprzednicy) zachowywała się na zewnątrz (także względem użytkownika wieczystego – P.) jak podmiot, który dopiero dąży do uzyskania władztwa charakterystycznego dla użytkownika wieczystego (w odniesieniu do nieruchomości w ściśle oznaczonych granicach), ale takiego władztwa jeszcze nie wykonuje. Wprawdzie rzeczywiście z punktu widzenia dobrej albo złej wiary posiadacza zasiadającego rzecz decydujące znaczenie ma chwila objęcia rzeczy w posiadanie, jednakże czym innym jest kwestia, czy określone władztwo przez cały okres było posiadaniem mogącym prowadzić do zasiedzenia. Z art. 172 § 1 k.c. wynika wszak, że do zasiedzenia może doprowadzić jedynie posiadanie nieprzerwane przez odpowiednio długi czas. Możliwa jest zatem nawet sytuacja, w której posiadacz utraci objęte już wcześniej posiadanie mogące prowadzić do zasiedzenia w następstwie zmiany *corpus* lub *animus*.

Stwierdzenie, że bieg zasiedzenia użytkownika wieczystego Nieruchomości rozpoczął się z dniem 1 lipca 1991 r. i trwał nieprzerwanie przez 20 lat wywołuje wątpliwości także w innych aspektach. Mianowicie z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że P.1 S.A. nie ponosiło opłat za użytkowanie wieczyste Nieruchomości objętej wnioskiem. Braku tego nie mogą równoważyć przywołane przez Sąd działania posiadacza, polegające na zawieraniu różnorodnych umów dotyczących Nieruchomości czy deklaracje dotyczące podatku od nieruchomości. Choćby dlatego, że - jak trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji - umowy te były zawierane dopiero od 2002 r., a deklaracje w 2001 r., a następnie dopiero od 2016 r. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia nie wskazuje wystarczająco jednoznacznie, że przed 2001 r. poprzednik prawny wnioskodawcy podejmował działania, które ujawniałyby – względem P. i innych zewnętrznych podmiotów – wolę władania Nieruchomością, jak użytkownik wieczysty. Ponadto zasadnicze wątpliwości wywołują wywody Sądu odwoławczego, który omawiając przesłanki zasiedzenia wskazuje, że Z. mógł być przekonany, iż wykonuje „posiadanie właścicielskie” w stosunku do Nieruchomości (miał podstawy, by traktować swe władztwo w sposób „właścicielski”), zdaje się bowiem one sugerować, że Sąd nie odróżniał należycie przesłanek zasiedzenia własności od przesłanek zasiedzenia użytkownika wieczystego.

Zarzucane w skardze kasacyjnej naruszenie art. 143 k.c. miało polegać na niezwyfikowaniu przez Sąd drugiej instancji spełnienia przesłanek zasiedzenia części budynku usytuowanego na dwóch działkach, w szczególności przebiegu granicy przez budynek, wzdłuż pionowych płaszczyzn tworzonych przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego, usytuowanych na całej wysokości budynku od fundamentu do przykrycia dachu. Zdaniem uczestnika było to konieczne w świetle art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.). W tym kontekście skarżący dopatrywał się również naruszenia art. 172 k.c. przez nieprecyzyjne określenie przedmiotu zasiedzenia objętego prawem własności, tj. budynku, który nie stanowi samodzielnej części ze względu na brak możliwości podzielenia go na dwie odrębnie wykorzystywane części.

Już w odpowiedzi na apelację uczestnik zwracał uwagę, że do Porozumienia z 1994 r. był załączony załącznik nr [...], który zawierał jedynie propozycję podziału budynku, a na załączonym szkicu wskazano część budynku do pozostawienia w P.1 i część do przekazania do P., przy czym narysowany podział nie przebiegał w całości po ścianach, w związku z czym wymagał zweryfikowania pod kątem zgodności z przepisami prawa. Sąd Okręgowy w żaden sposób nie ustosunkował się do tego argumentu, co nie może być uznane za prawidłowe, zważywszy, że w orzecznictwie wyjaśniono już, iż przedmiotem zasiedzenia może być tylko rzecz jako przedmiot materialny (art. 45 k.c.), mogąca być przedmiotem własności i obrotu cywilnoprawnego oraz indywidualnego posiadania. W konsekwencji nie można nabyć przez zasiedzenie własności nieruchomości gruntowej wraz z należącym do części składowej budynkiem, jeśli w granicach nieruchomości pozostaje tylko część budynku, chyba że możliwy jest jego podział wzdłuż płaszczyzny pionowej biegnącej w granicy z sąsiednią nieruchomością (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2019 r., I CSK 220/18, niepubl.).

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

[SOP]

r.g.