

Sygn. akt II CSKP 760/22

POSTANOWIENIE

Dnia 6 kwietnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Przedsiębiorstwa Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

z udziałem Skarbu Państwa-Wojewody Śląskiego

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

6 kwietnia 2023 r. w Izbie Cywilnej w Warszawie,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w Gliwicach

z 4 marca 2020 r., sygn. akt III Ca 1869/18,

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

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Przedsiębiorstwo sp. z o.o. w G. wniósł o stwierdzenie nabycie przez zasiedzenie, z dniem 20 grudnia 2010 r., przez jego poprzednika prawnego S. sp. z o.o. w G. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w R., zapisanej w księdze wieczystej nr [...], składającej się z działek gruntu nr [...]1, [...]2, [...]3, [...]4 i [...]5 oraz prawa własności posadowionych na niej budynków. Wnioskodawca wskazał, że jest następcą prawnym S. sp. z o.o. w G.

i wszedł we wszystkie prawa i obowiązki tej spółki (spółki przejętej. Podniósł, że spółka przejmująca została utworzona w wyniku prywatyzacji dawnego przedsiębiorstwa państwowego. Na podstawie umowy o oddaniu mienia Skarbu Państwa do odpłatnego korzystania zostało jej przekazane mienie przedsiębiorstwa państwowego określone we wniosku. Nieruchomość objęta wnioskiem była wcześniej w posiadaniu S., gdyż została wniesiona do jej majątku aportem i od tego czasu spółka przejmowana korzystała z niej w ramach swojej działalności. Wojewoda [...] stwierdził nabycie przez przedsiębiorstwo państwowe prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawa własności budynków z mocy prawa, z dnia 5 grudnia 1990 r.

Postanowieniem z dnia 14 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Raciborzu oddalił wniosek Przedsiębiorstwa spółki z o.o. w G. z udziałem Skarbu Państwa - Wojewody Śląskiego o stwierdzenie zasiedzenia.

Sąd Okręgowy w Gliwicach postanowieniem z dnia 4 marca 2020 r. oddalił apelację wnioskodawcy. Uznał za bezsporne, że prawo wieczystego użytkowania powstało w następstwie decyzji wydanej w dniu 4 października 1983 r. przez Prezydenta R., a następnie zostało nabyte z dnia 5 grudnia 1990 r. przez Przedsiębiorstwo1. w K.. To prawo zostało jako aport tego przedsiębiorstwa wniesione do majątku zawiązanej z S.1 AG w D. spółki z o.o. pod firmą „S. Sp. z o. o. w K.” i do czasu jej połączenia w dniu 10 listopada 2015 r. z wnioskodawcą, w trybie art. 492 § 1 k.s.h., nieruchomość objęta wnioskiem znajdowała się w jej posiadaniu.

Sąd drugiej instancji uznał, że Sąd Rejonowy oceniając, iż doszło do wygaśnięcia tego prawa w drodze konfuzji nie wskazał na podstawie jakiego konkretnego zdarzenia miałyby to nastąpić. Można jedynie domniemywać, że skutek ten wiązał ze zmianami właścicielskimi dokonanyymi w wyniku prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego Przedsiębiorstwo1. w K., poprzez jego oddanie w rozumieniu art. 55 k.c. do odpłatnego korzystania spółce działającej pod firmą Przedsiębiorstwa1. w K. Sp. z o. o. w K.. Sąd Okręgowy stwierdził, że nie doszło do konfuzji prawa własności gruntu i prawa użytkowania wieczystego lub jego likwidacji w celach określonych w przepisie art. 37 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 13

lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych. Co do zasady istniała zatem potencjalna możliwość jego zasiedzenia. Sąd Okręgowy uznał, że z poczynionych i niekwestionowanych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, iż sporne prawo w okresie od 20 grudnia 1990 r. do 10 listopada 2015 r. „miało być posiadane” przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością „S.” Sp. z o. o. w K., w której podmiot zagraniczny posiadał udziały przekraczające 50%. Dlatego zgodnie z regulacją art. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców ewentualne nabycie przez tę spółkę spornego prawa wymagało zezwolenia wydawanego w drodze decyzji administracyjnej przez właściwego ministra. Taka decyzja nie została wydana, co powoduje, że niezależnie od tego czy zostały spełnione przewidziane w art. 172 k.c. przesłanki zasiedzenia, nie doszło do nabycia w drodze zasiedzenia przez podmiot wskazany we wniosku prawa użytkowania wieczystego. Sąd Okręgowy podkreślił, że z uzasadnienia uchwały pełnego składu Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07 wynika, że przez zasiedzenie nie można nabyć własności nieruchomości bądź dlatego, że zostały wyłączone z obrotu cywilnoprawnego ze względu na ich szczególny charakter, bądź dlatego, że nabycie własności zostało wyraźnie wyłączone przez ustawę, chyba że przepis ustawowy wyraźnie na to zezwala, bądź wreszcie dlatego, że spełnienie wszystkich przesłanek wymaganych do zasiedzenia nie wystarcza do nabycia własności bez przewidzianego w ustawie zezwolenia (np. nabycie własności nieruchomości położonej w Polsce przez cudzoziemca).

Wnioskodawca zaskarżył postanowienie Sądu Okręgowego skargą kasacyjną, zarzucając naruszenie prawa materialnego, art. 1 ust. 1, ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców przez ich błędne zastosowanie oraz błędną wykładnię. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz uchylenie poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego w Raciborzu z dnia 14 sierpnia 2018 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W judykaturze utrwalone jest stanowisko, że prawidłowe zastosowanie określonych przepisów prawa materialnego jest możliwe jedynie w przypadku

dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych, uwzględniających przedmiot rozpoznawanej sprawy. Sąd Okręgowy oddalając apelację wnioskodawcy nie dokonał dodatkowych ustaleń faktycznych na etapie postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu postanowienia zaskarżonego skargą kasacyjną wskazał, że przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Uznał za bezsporne, że prawo użytkowania wieczystego, którego dotyczył wniosek o stwierdzenie zasiedzenia, powstało w 1983 r. i zostało nabyte z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Przedsiębiorstwo1. w K. (dalej: P.1), a następnie jako aport tego przedsiębiorstwa zostało wniesione do spółki S. Sp. z o.o. w K. (dalej: spółka S.). Stwierdzenie Sądu Okręgowego o wniesieniu aportem prawa użytkowania wieczystego do spółki S. pozostaje jednak w sprzeczności z ustaleniami Sądu pierwszej instancji w tym zakresie, w którym ustalił, że Przedsiębiorstwo1. jako wkład rzeczowy do spółki związanej z S1. AG (spółki S.1) wniosło urządzenia z terenu żwirowni B. oraz prawo zarządzania tym terenem.

Nie dokonano natomiast stanowczych ustaleń dotyczących prawa użytkowania wieczystego przysługującego Przedsiębiorstwo1. po dniu 28 grudnia 2000 r., kiedy to została przeprowadzona prywatyzacja tego przedsiębiorstwa na mocy zarządzenia Wojewody [...]. Prywatyzacji dokonano przez oddanie przedsiębiorstwa państwowego do odpłatnego korzystania spółce z o.o. Przedsiębiorstwo1. w K. (dalej: P.1 sp. z o.o.). Sąd Rejonowy ustalił jednocześnie, że P.1 zostało wykreślone z księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty z dniem 24 września 2008 r. Sąd pierwszej instancji ustalił także, że Przedsiębiorstwo1. sp. z o.o. ponosiła opłaty z tytułu użytkowania wieczystego do 2010 r., co może wskazywać, że ta spółka była użytkownikiem wieczystym również po prywatyzacji P.1. Pomimo braku ustaleń faktycznych w tym zakresie, w tym dotyczących działań, które podjął Skarb Państwa w odniesieniu do składników mienia oddanego do odpłatnego korzystania P.1 sp. z o.o., Sąd Okręgowy uznał, że nie doszło do konfuzji prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, porzeczając na odwołaniu się do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1995 r. (III CZP 1965/94, OSNC 1995, Nr 6, poz. 87), w której stwierdzono, że przysługujące przedsiębiorstwu państwowemu prawo użytkowania wieczystego nie wygasa w razie przekształcenia tego przedsiębiorstwa w spółkę lub jego

likwidacji w celach określonych w art. 37 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych.

Zgodnie z art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną jedynie w granicach jej podstaw, co oznaczało, że w postępowaniu kasacyjnym podlegały rozpoznaniu jedynie zarzuty naruszenia powołanych w skardze kasacyjnej przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (dalej: ustawa z 1920 r.).

Sąd Okręgowy stwierdził, że z niekwestionowanych ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji wynikało, że w okresie od 20 grudnia 1990 r. do 10 listopada 2015 S. sp. z o.o. była posiadaczem prawa użytkowania wieczystego i ewentualne nabycie przez tę spółkę prawa użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia wymagało uzyskania odpowiedniego zezwolenia, zgodnie z art. 1 ustawy z 1920 r. Ustalenia Sądu Rejonowego nie wskazują jednak aby S. była podmiotem zagranicznym w rozumieniu przepisów tej ustawy do 2015 r. Ustalenia w tym zakresie ograniczają się bowiem wyłącznie do chwili powstania S. i dotyczą wielkości wkładu wniesionego w tym czasie przez podmioty tworzące spółkę. Sąd pierwszej instancji wyraził stanowisko, że „poprzednik prawny wnioskodawcy był cudzoziemcem i bez zezwolenia nie mógł nabyć własności nieruchomości”. Powyższe stanowisko nie precyzuje, czy za wystarczającą podstawę dla uznania, że konieczne jest uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości Sąd Rejonowy uznał status cudzoziemca w chwili uzyskania posiadania prawa, które miało być przedmiotem zasiedzenia, co w rozpoznawanej sprawie było bezsporne, czy też w trakcie wykonywania posiadania lub w chwili, kiedy upłynął okres wymagany do dokonania zasiedzenia. Poglądu prawnego w tym zakresie nie przedstawił w sposób jednoznaczny także Sąd Okręgowy, który ograniczył się do stwierdzenia, że ewentualne nabycie przez S. prawa użytkowania wieczystego wymagało zezwolenia przewidzianego w ustawie z 1920 r., a taka decyzja nie została wydana oraz powołania fragmentu uchwały pełnego składu Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, w którym wskazano, że spełnienie wszystkich przesłanek wymaganych do zasiedzenia nie wystarcza do nabycia własności bez przewidzianego w ustawie zezwolenia np. na nabycie przez cudzoziemca nieruchomości położonej w Polsce.

W świetle przepisów ustawy z 1920 r. możliwość nabycia własności nieruchomości przez osobę będącą cudzoziemcem została uzależniona od uzyskania zgody odpowiedniego organu, wydanej w postępowaniu administracyjnym. Treść tych przepisów wskazuje, że uzyskanie zgody jest wymagane do nabycia własności nieruchomości przez cudzoziemca, co oznacza, że co do zasady uzyskanie zgody odnosi się do dokonania czynności prawnej, jako zdarzenia przenoszącego własność nieruchomości. Z punktu widzenia terminu, w którym konieczne jest wykazanie uzyskania zgody istotna jest zatem chwila dokonania czynności przenoszącej własność nieruchomości. Odnosząc to do przypadku nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia należy przyjąć, że istotna jest zatem chwila, w której upływa termin nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Jeżeli wówczas posiadaczem samoistnym nieruchomości jest podmiot, który ma status cudzoziemca, musi on uzyskać odpowiednią zgodę na nabycie własności nieruchomości, gdyż spełnienie przesłanek do zasiedzenia określonych w art. 172 k.c. nie jest wówczas wystarczające do nabycia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego. Przepisy ustawy z 1920 r., wprowadzające ograniczenia dotyczące nabywania własności nieruchomości przez cudzoziemców, nie dają natomiast podstaw do stwierdzenia, że nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia wymaga uzyskania zezwolenia, o którym mowa w tej ustawie, także na uzyskanie posiadania nieruchomości lub wykonywanie posiadania w taki sposób jak właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości. Posiadanie nieruchomości nie może być bowiem traktowane jako zdarzenie prawne powodujące nabycie prawa własności, co jest przedmiotem regulacji w ustawie z 1920 r. W konsekwencji brak uzyskania takiej zgody w trakcie biegu terminu zasiedzenia nie stanowi także odrębnej przesłanki rzutującej na ocenę, czy posiadanie było posiadaniem w dobrej lub złej wierze. W skardze kasacyjnej trafnie podniesiono również, że w przypadku utraty przez posiadacza statusu cudzoziemca przed upływem okresu wymaganego do nabycia prawa własności lub użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia, taki podmiot nie miałby legitymacji do wystąpienia na drodze administracyjnej o udzielenie zezwolenia na nabycie prawa po upływie terminu zasiedzenia.

Ocena spełnienia przesłanek do nabycia prawa użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia przez podmiot, który uzyskał posiadanie nieruchomości mając status cudzoziemca, wymaga nie tylko stwierdzenia, czy zostały spełnione przesłanki zasiedzenia określone w art. 172 k.c., ale także ustalenia, czy w chwili upływu okresu wymaganego do zasiedzenia posiadacz prawa, które podlega zasiedzeniu, miał nadal status cudzoziemca. W rozpoznawanej sprawie takie ustalenie nie zostało dokonane, co nie pozwalało na prawidłowe zastosowanie przepisów ustawy z 1920 r. objętych zarzutem naruszenia prawa materialnego. Zarzut skargi kasacyjnej w tym zakresie był zatem uzasadniony. Skarżący podniósł jednocześnie, że spółka S. utraciła status cudzoziemca w 2006 r., co wskazywałoby, że nastąpiło to w trakcie biegu terminu zasiedzenia.

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna była uzasadniona i zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

[as]

[ł.n]