



Sygn. akt III CSK 152/06

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Nowicka

w sprawie z powództwa Klasztoru Sióstr [...] przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta Z. Ministra Finansów, Gminie Miasta Z. i "O." S.A. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 13 października 2006 r., na rozprawie skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 6 maja 2005 r., sygn. akt [...],

- 1. Oddala skargę kasacyjną;**
- 2. Zasądza od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Z. oraz na rzecz "O." S.A. kwoty po 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta) na rzecz każdego z pozwanych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

W związku z nie uzgodnieniem orzeczenia przez Komisję Majątkową w postępowaniu regulacyjnym wszczętym na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 29, poz. 154 ze zm.), strona powodowa w postępowaniu sądowym początkowo wносиła o przywrócenie jej własności opisanych w pozwie nieruchomości oraz o zasądzenie odszkodowania za pozbawienie własności działki nr 18/4, objętej księgą wieczystą KW nr [...].

Wyrokiem wstępnym z dnia 20 lutego 2002 r. Sąd Okręgowy w Z. uznał roszczenia te za usprawiedliwione co do zasady, podzielając stanowisko strony powodowej, że przedmiotowe nieruchomości nie były nieruchomościami ziemskimi a zatem ich przejęcie przez Państwo na podstawie ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o przejęciu przez Państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu Kościelnego (Dz. U. Nr 9, poz. 87 ze zm. – dalej: „ustawa o dobrach martwej ręki”) było pozbawione skutków prawnych.

W wyniku apelacji pozwanych Sąd Apelacyjny w Z., podzielając ustalenia i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji, wyrokiem z dnia 10 lipca 2002 r. zmienił zaskarżony wyrok w części dotyczącej żądania przywrócenia własności i w tym zakresie powództwo oddalił stwierdzając, że skoro przejęcie nieruchomości przez Państwo nie wywołało skutków prawnych, to ich własność przysługuje nadal stronie powodowej i nie ma podstaw do żądania jej przywrócenia. Natomiast w pozostałej części uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania wobec nie sprecyzowania roszczeń odszkodowawczych.

W toku ponownego rozpoznania sprawy do udziału w niej w charakterze pozwanego, obok dotychczasowych pozwanych (Skarbu Państwa i Gminy Miasta Z.), wezwana została Spółka Akcyjna „O.”, która jest wieczystym użytkownikiem działki nr 18/4 i wzniosła na niej w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku budynek hotelowy. Strona powodowa, żądając ustalenia, że jest właścicielką wymienionych w pozwie działek, w odniesieniu do działki nr 18/4 sprecyzowała

powództwo w ten sposób, że żądała na podstawie art. 231 § 2 k.c. zobowiązania pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Z. jako starostę do nabycia od niej działki za wynagrodzeniem, ewentualnie o zobowiązanie do wykupu tej działki Spółki „O.”.

Wyrokiem z dnia 14 października 2004 r. Sąd Okręgowy w Z. uwzględnił powództwo o ustalenie własności działek oraz zobowiązał pozwaną Skarb Państwa do wykupu od strony powodowej za wynagrodzeniem w kwocie 6 118 000 zł. działki nr 18/4, oddalając w tym zakresie powództwo skierowane przeciwko Gminie Miasta Z. i Spółce „O.”.

W wyniku apelacji pozwanego Skarbu Państwa, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 6 maja 2005 r. zmienił zaskarżony wyrok w odniesieniu do działki nr 180/4 w ten sposób, że oddalił powództwo zobowiązujące Skarb Państwa do wykupu tej działki, a w pozostałej części oddalił apelację.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądów obu instancji stanowiły niesporne ustalenia, z których wynikało między innymi, że działka nr 18/4, stanowiąca część większej nieruchomości, określonej w księdze wieczystej jako grunty orne i łąki, była własnością strony powodowej i przynajmniej od 1912 r. była wykorzystywana na cele nierolnicze, bowiem została wdzierżawiona Klubowi Sportowemu „D.”, który dokonał na niej inwestycji budowlanych o charakterze sportowym i w ten sposób korzystał z nieruchomości zarówno w okresie przedwojennym, jak i po wojnie. W dniu 20 marca 1950 r. nastąpiło przejęcie przez Państwo między innymi działki nr 18/4, na podstawie przepisów ustawy o dobrach martwej ręki. W księdze wieczystej obejmującej działkę wpisany został jako właściciel Skarb Państwa a Przedsiębiorstwo Państwowe „O.”, jako jednostka, której przysługuje prawo zarządu. Przedsiębiorstwo to w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku wzniosło na spornej działce budynek hotelowy Hotelu „D”, znacznie przynoszący wartość działki. W dniu 17 grudnia 1990 r. Przedsiębiorstwo Państwowe „O.” zostało przekształcone w jednoosobową Spółkę Skarbu Państwa na podstawie przepisów ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. Nr 51, poz. 298, ze zm.- dalej: „ustawa p.p.p.”), a obecnie, po sprywatyzowaniu w drodze sprzedaży akcji, jest Spółką Akcyjną. W dniu 19 lutego 1993 r.

Wojewoda Z. wydał decyzję administracyjną stwierdzającą nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Przedsiębiorstwo Państwowe „O.”, na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464), użytkowania wieczystego spornej działki nr 18/4 wraz z prawem własności budynku Hotelu „D.”, co ujawnione zostało w księdze wieczystej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sądy obu instancji uznały, że nie było podstaw z art. 1 ust. 1 ustawy o dobrach martwej ręki do przejęcia przez Państwo działki nr 18/4, bowiem nie miała ona charakteru nieruchomości ziemskiej. Nieruchomość ta pozostała zatem własnością strony powodowej, a ponieważ została zabudowana przez Przedsiębiorstwo Państwowe „O.” budynkiem znacznie przenoszącym wartość działki, stronie powodowej przysługuje roszczenie z art. 231 § 2 k.c. o zobowiązanie tego, kto wznosił budynek do jej wykupu. Zdaniem Sądu Okręgowego, roszczenie to przysługuje wobec Skarbu Państwa a nie Spółki Akcyjnej „O.”. Zgodnie bowiem z zasadą jedności mienia państwowego, wynikającą z obowiązującego wówczas art. 128 k.c., przydzielone przedsiębiorstwom państwowym mienie pozostawało tylko w ich zarządzie, a wszystko, co przedsiębiorstwa te nabywały, nabywały na rzecz Skarbu Państwa, który z tych względów był legitymowany biernie w sprawie z powództwa wytoczonego na podstawie art. 231 § 2 k.c. Skoro przedsiębiorstwo państwowe nie mogło być podmiotem roszczenia z art. 231 § 2 k.c., to nie przeszło ono w drodze sukcesji generalnej na jego następcę, którym była jednoosobowa Spółka Skarbu Państwa, a zatem nadal legitymowany biernie w sprawie roszczenia właściciela o wykup z art. 231 § 2 k.c. jest Skarb Państwa.

Sąd Apelacyjny nie podzielił powyższego stanowiska. Stwierdził, że właściciel może realizować roszczenie z art. 231 § 2 k.c. od chwili wzniesienia budynku przeciwko każdemu podmiotowi, który nie był uprawniony do dokonywania tego rodzaju nakładów na gruncie. Stosunek obligacji realnej, do jakiej należy omawiane roszczenie, jest powiązany z nieruchomością i przeniesienie jej posiadania powoduje wygaśnięcie tego roszczenia w stosunku do poprzedniego posiadacza, a powstanie w stosunku do podmiotu, który wszedł w posiadanie nieruchomości. Oznacza to, zdaniem Sądu Apelacyjnego, że roszczenie z art. 231

§ 2 k.c. może być realizowane wyłącznie wobec tego, kto włada rzeczą w chwili jego realizacji. Dlatego Sąd Apelacyjny stwierdził, że roszczenie strony powodowej o wykup działki nr 18/5 nie może być skutecznie dochodzone przeciwko Skarbowi Państwa, który nie jest posiadaczem tej nieruchomości. Może być dochodzone przeciwko aktualnemu posiadaczowi, którym jest „O.” S.A. Wskazał także, iż zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy p.p.p. na Spółkę tę przeszło zobowiązanie wynikające z roszczenia właściciela realizowanego na podstawie art. 231 § 2 k.c., które powstało z chwilą wzniesienia budynku i było przedmiotem sukcesji generalnej przewidzianej w art. 8 ust. 2. Z tych względów Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo w stosunku do Skarbu Państwa.

W skardze kasacyjnej strona powodowa zarzuciła naruszenie art. 231 § 2 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że roszczenie w nim przewidziane może być dochodzone tylko wobec tego, kto włada rzeczą w chwili jego realizacji, mimo że przepis ten wiąże przewidziane w nim skutki prawne z samym wzniesieniem budynku, pomijając kwestie posiadania gruntu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 231 § 2 k.c., właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Zobowiązana do nabycia własności gruntu, a więc legitymowana biernie jest osoba, która wzniosła budynek na cudzym gruncie, a roszczenie wobec niej o wykup powstaje z chwilą dokonania zabudowy. Przepis ten, inaczej niż paragraf pierwszy omawianego artykułu, nie wymaga, by osoba wznosząca budynek i zobowiązana do wykupu gruntu, była posiadaczem samoistnym w dobrej wierze. Jak przyjmuje się w nauce i orzecznictwie, legitymowany biernie wobec roszczenia właściciela z art. 231 § 2 k.c. jest każdy, kto cudzym gruntem faktycznie włada i wznosił na nim budynek (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1998 r. I CKN 205/97 (nie publ.) i z dnia 16 lipca 2004 r. I CK 26/04, OSP 2005, z. 3, poz.40). Zobowiązanie do wykupu działki ma charakter majątkowy, a zatem, zgodnie z art. 922 § 1 k.c., przechodzi na spadkobierców zobowiązanego oraz na jego następców

prawnych pod tytułem ogólnym. Sporne w literaturze pozostaje, czy do przejścia dochodzi tylko w sytuacji przejścia na następcę również władztwa nad nieruchomością, czy niezależnie od tego. W odniesieniu do roszczenia posiadacza, przewidzianego w art. 231 § 1 k.c., Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 marca 1981r. III CZP 13/81 (OSNC z. 9, poz. 168) stwierdził, że roszczenie to przechodzi zarówno na spadkobiercę samoistnego posiadacza, jak i na nabywcę z mocy czynności prawnej, ale w obu wypadkach przesłanką nabycia roszczenia przez następcę prawnego posiadacza jest przejście na niego posiadania zajętej pod budowę działki.

W rozpoznawanej sprawie kwestia ta nie ma decydującego znaczenia, bowiem niesporne jest, że budynek wzniosła osoba, która zarówno w czasie jego wznoszenia, jak i później oraz w chwili dochodzenia roszczenia z art. 231 § 2 k.c. była i pozostaje posiadaczem spornej nieruchomości a zmianie uległ jedynie jej status prawny. Budynek wzniosło Przedsiębiorstwo „O.”, które nadal włada zarówno nim, jak i działką, teraz jako „O.” S.A. Oceny wobec tego wymaga, czy legitymowana biernie jest ta osoba prawna, czy Skarb Państwa, w związku z obowiązującą do dnia 7 kwietnia 1989 r. zasadą niepodzielności własności państwa, wynikającą z art. 128 k.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji kodeksu cywilnego dokonanej ustawą z dnia 31 stycznia 1989 r. (Dz. U. Nr 3, poz.11).

Rozważając tę kwestię, trzeba przypomnieć, że przedsiębiorstwa państwowe wyposażone były w osobowość prawną i zgodnie z art. 33 § 1 pkt. 2 oraz art. 40 k.c. w pierwotnym brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją kodeksu cywilnego dokonaną ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. (Dz. U. Nr 55, poz. 321), odpowiadały tylko za swoje zobowiązania a Skarb Państwa nie ponosił odpowiedzialności za ich zobowiązania. Jak słusznie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 kwietnia 2006r. I CSK 185/05 (nie publ.), nawet w okresie obowiązywania art. 128 § 1 k.c. i zasady jednolitej własności państwowej, w stosunkach cywilnoprawnych przedsiębiorstwa państwowe były samodzielne i zgodnie z art. 128 § 2 k.c. w ówczesnym brzmieniu, w granicach swej zdolności prawnej wykonywały we własnym imieniu uprawnienia wynikające z zarządu częścią mienia ogólnonarodowego. Za ich zobowiązania zaciągnięte w okresie tego zarządu Skarb Państwa nie ponosił odpowiedzialności. Z tych względów nie można przyjmować

obecnie, że oddanie w zarząd przedsiębiorstwu państwowemu nieruchomości nie rodziło żadnych praw podmiotowych ani zobowiązań po jego stronie a zarząd oznaczał sprawowanie zarządu rzeczą cudzą. Przeciwnie, był to zarząd, który prowadził do nabycia przez przedsiębiorstwo państwowe określonych praw (poza prawem własności) i zaciągania zobowiązań związanych z zarządzaną nieruchomością.

Jeżeli zatem przedsiębiorstwo państwowe wzniosło budynek na cudzym gruncie, było zobowiązane do jego wykupu, zgodnie z art. 231 § 2 k.c., przy czym w wyniku wykupu własność nabywał Skarb Państwa, jako jedyny podmiot własności państwowej. Z tych względów nie można podzielić stanowiska Sądu Najwyższego zajętego w wyroku z dnia 10 lutego 1978 r. I CR 316/77 (OSNC 1978 z.12, poz. 232), że legitymowany biernie był w takiej sytuacji Skarb Państwa. Legitymowane biernie było przedsiębiorstwo państwowe, które nabywało grunt dla Skarbu Państwa.

Dodatkowo trzeba podkreślić, co uczynił także Sąd Najwyższy we wskazanym wyżej wyroku z dnia 11 kwietnia 2006 r., że w sytuacji, gdy Skarb Państwa przekazał w zarząd przedsiębiorstwu państwowemu nieruchomość, która, jak się później okazało, nie była własnością Skarbu Państwa, przekazanie to nie wywołało żadnych skutków prawnych a zatem przedsiębiorstwo państwowe władało taką nieruchomością jako samoistny posiadacz i wykonywało nad nią władztwo we własnym imieniu i na swoją rzecz, a nie na rzecz Skarbu Państwa, który nie był właścicielem ani posiadaczem czy dzierżycielem nieruchomości.

Przenosząc te rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, trzeba stwierdzić, że skoro Sądy obu instancji przyjęły bezprawność i bezskuteczność przejęcia przez Skarb Państwa działki nr 180/4 i uznały, że nieruchomość ta stanowiła nieprzerwanie własność strony powodowej, to bezskuteczne było także przekazanie jej przez Skarb Państwa w zarząd Przedsiębiorstwu Państwowemu „O.”. Posiadając tę działkę i wznosząc na niej hotel, przedsiębiorstwo państwowe uczyniło to nie w ramach zarządu mieniem państwowym, lecz we własnym imieniu i na swoją rzecz. Skarb Państwa w takiej sytuacji nie był podmiotem, w imieniu którego przedsiębiorstwo państwowe wykonywało władztwo nad działką nr 18/4, ani na

rzecz którego wzniosło na tej działce budynek w warunkach art. 231 § 2 k.c. Nie jest zatem legitymowany biernie w sprawie z powództwa właściciela o wykup, wniesionego na podstawie powyższego przepisu.

Z chwilą wybudowania na działce hotelu, Przedsiębiorstwo Państwowe „O.” stało się, na podstawie art. 231 § 2 k.c., zobowiązane do wykupu działki. Obciążenie to, wraz z posiadaniem działki przeszło, zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy p.p.p., na jego następcę prawnego pod tytułem ogólnym, jakim została najpierw jednoosobowa Spółka Skarbu Państwa powstała z przekształcenia tego przedsiębiorstwa na podstawie zasad określonych w rozdziale 2 ustawy p.p.p., a następnie Spółka Akcyjna „O.”. Spółka ta, a nie Skarb Państwa, jest więc legitymowana biernie w sprawie wytoczonej przez stronę powodową na podstawie art. 231 § 2 k.c. o wykup działki. Prawidłowo zatem Sąd Apelacyjny oddalił powództwo w stosunku do Skarbu Państwa.

Biorąc to pod uwagę, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną i na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. orzekł o kosztach postępowania kasacyjnego.