



Sygn. akt IV CSK 124/08

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Jan Górski

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. K.

przeciwko Gminie O.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 21 sierpnia 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w O. z dnia 31 października 2007 r., sygn. akt IX Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w O. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Powód wystąpił z roszczeniem na podstawie art. 207 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.): dalej „u.g.n.”, o zobowiązanie pozwanej Gminy do zawarcia z nim umowy użytkowania wieczystego na okres 99 lat działki zajętej pod wzniesiony przez niego budynek, położony przy ul. K., wydzielonej z działki oznaczonej numerem geodezyjnym

(...)4/7, obręb (...)3 oraz do przeniesienia na niego przez pozwaną własności tego budynku.

Pozwana wnosiła o oddalenie powództwa.

Sąd Rejonowy w O. wyrokiem z dnia 19 lipca 2007 r. uwzględnił powództwo. Ustalił, że na wniosek Cechu R.(...) decyzją z dnia 26 sierpnia 1982 r. udzielono pozwolenia na budowę pawilonów usługowych w O. przy ul. K. na okres czasowy, tj. do 1990 r. Cech pośredniczył jedynie w załatwianiu formalności urzędowych związanych z inwestycją, zaś budowę poszczególnych pawilonów finansowali rzemieślnicy, którzy je potem użytkowali. Powód sfinansował budowę „swojej” części pawilonu i posiada ją przez cały czas. Pawilon znajduje się na terenie, który nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta O., obszar ten jest określany jako „teren zabudowy mieszkaniowej intensywnie istniejącej. Rejon koncentracji ogólno – miejskich”. W tej sytuacji Sąd przyjął, że obiekt został wzniesiony na podstawie pozwolenia na budowę, co jest jednym z warunków uwzględnienia roszczenia z art. 207 ust. 1a u.g.n. W oparciu o opinię biegłych Sąd uznał, że wzniesiony kosztem powoda segment, stanowiący jeden z wielu pawilonów w całym obiekcie handlowym, mający wspólne ściany z pawilonami sąsiadującymi po obu stronach, stanowi odrębną nieruchomość w rozumieniu powołanego przepisu, co w konsekwencji uzasadniało uwzględnienie powództwa. Apelacja pozwanej od tego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w O. z dnia 31 października 2007 r. Sąd ten podzielił ustalenia i oceny prawne Sądu I – ej Instancji. Odnosząc się dodatkowo do zarzutu pozwanej, iż wyodrębniona na rzecz powoda działka nie spełnia wymogów działki budowlanej, sformułowanych w art. 4 pkt 3a u.g.n. i § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268, poz. 2663), Sąd stwierdził, że w sprawie niniejszej nie chodzi o wyznaczenie nowej działki budowlanej, lecz działki zajętej pod zabudowę w rozumieniu art. 207 ust. 1 u.g.n., w związku z czym nie mają tu zastosowania rygory obowiązujące przy wyznaczaniu działek budowlanych, w szczególności zaś wymóg dostępu do drogi publicznej. Tym samym kwestie dostępu poszczególnych, wyodrębnionych nieruchomości do drogi publicznej powinny być rozstrzygane na zasadach ogólnych.

Wyrok Sądu Okręgowego zakwestionowała skargą kasacyjną pozwana Gmina. Zarzuciła naruszenie art. 207 u.g.n., art. 336 k.c., art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016, ze zm., art. 4 pkt 3a u.g.n.

oraz § 4 powołanego Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. Na tych podstawach wniosła o uchylenie wyroków Sądów obu Instancji i oddalenie powództwa, ewentualnie przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie przyjmuje się, że art. 207 ust. 1 i 1a u.g.n. jest częścią zespołu przepisów, stanowiących ostatni etap porządkowania stosunków cywilnoprawnych związanych z wieloletnim władaniem gruntami państwowymi, a po komunalizacji – gminnymi (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 czerwca 2002 r., K 26/01, OTK – A 2002, nr 4, poz. 40, czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2004 r., I CK 20/04, Bil. SN 2004, nr 12, poz. 9). Przesłanki tego uwłaszczenia, sformułowane w ustępach 1 i 1a tego przepisu są następujące:

1. posiadanie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i nadal w dniu 1 stycznia 1998 r. oraz - jak się zgodnie przyjmuje - aż do wystąpienia z żądaniem „uwłaszczeniowym”.

2. zabudowanie nieruchomości przez posiadacza na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą,

3. Jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, uzyskanie „uwłaszczenia” jest uzależnione od zgodności tej lokalizacji z ustaleniami planu miejscowego w dniu zgłoszenia żądania.

Powód w sprawie niniejszej powinien wykazać spełnienie przesłanek z punktów 1 i 3, gdyż jest bezsporne, że pozwolenie na budowę udzielone zostało na okres czasowy, tj. do 1990 r.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie definiuje posiadania dla swoich celów, wobec czego należy przyjąć, że na gruncie jej przepisów obowiązuje klasyczne rozumienie tej instytucji, uregulowane w kodeksie cywilnym. Z tego punktu widzenia nasuwa wątpliwości dokonana przez Sądy obu Instancji kwalifikacja istoty prawnej posiadania przez powoda nieruchomości. Chodzi o to, czy powód był wyłącznym posiadaczem wyodrębnionej części nieruchomości w postaci użytkowanego przez niego pawilonu wraz z zapleczem i dojazdem, jak przyjęto w zaskarżonym orzeczeniu, czy też, jak mogą na to wskazywać okoliczności sprawy, jednym ze współposiadaczy - wraz z innymi kupcami - nieruchomości zabudowanej budynkiem z pawilonami handlowymi. Za tym drugim rozwiązaniem zdaje się przemawiać bezsporna okoliczność, że pozwolenie na budowę wydano na cały obiekt, a nie na poszczególne pawilony, konsekwencją czego było to, że przekazaniu nieruchomości pod zabudowę nie towarzyszyło

podzielenie jej *quod ad usum*. Skoro zaś sąsiadujące segmenty – pawilony miały wspólne boczne ściany, a całość wspólny dach, to z konieczności inwestorzy – kupcy, finansujący całą budowę, nie mogli mieć w trakcie trwania inwestycji ściśle wydzielonego zakresu posiadania nieruchomości. Rodzi się też wątpliwość czy powód spełnia kolejny ustawowy wymóg, jakim jest zabudowanie nieruchomości, przy czym w rozpoznawanej sprawie nie chodzi o dokonanie jakiegokolwiek zabudowy, lecz o zabudowanie budynkiem. Na nieruchomości wzniesiono bowiem wspólny obiekt z wydzielonymi do użytkowania poszczególnym kupcom pawilonami. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera definicji „budynku”. W tej sytuacji należy przyjąć - kierując się ustaloną praktyką orzeczniczą na tle art. 231 k.c. - że chodzi tu o znaczenie tego określenia w rozumieniu potocznym (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1972 r., III CRN 520/71, OSNCP 1973, nr 3, poz. 12 i z dnia 10 grudnia 1981 r., I CR 283/81, OSNCP 1982, nr 7, poz. 107 oraz uchwałę z dnia 5 czerwca 1985 r., III CZP 33/85, OSNCP 1986, nr 5, poz. 66). Wprawdzie w niektórych przypadkach Sąd Najwyższy odwoływał się do definicji budynku zawartej w Prawie budowlanym (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 1970 r., III CRN 500/69, Lex nr 6653), za każdym razem akcentował jednak samodzielność konstrukcyjną, jako wymóg zakwalifikowania konkretnego obiektu do kategorii „budynku”. Trudno jest zaś chyba mówić o spełnieniu tego wymogu w sytuacji, w której poszczególne pawilony złączone są wspólnymi ścianami i dachem. Dlatego też w rozpoznawanej sprawie nie można wykluczyć, że w istocie powód był i pozostaje współposiadaczem nieruchomości, będąc jednocześnie współbudowniczym wzniesionego na niej budynku pawilonowego. Taki wariant kwalifikacji posiadania przez powoda nieruchomości powinien być być przynajmniej przez Sąd rozważony, a brak takich rozważań sprawia, iż nie sposób jest odeprzeć zarzutu kasacyjnego naruszenia art. 207 ust. 1 i 1a u.g.n. i art. 336 k.c., co jest wystarczającą przyczyną uwzględnienia skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy nie przesądza, rzecz jasna, wyniku ponownego rozpoznania sprawy. Ze względu jednak na występujące w sprawie istotne zagadnienia prawne, uważa za celowe dokonanie dodatkowego jej jurydycznego naświetlenia, w zależności od dokonanej ostatecznie przez Sąd kwalifikacji posiadania powoda.

Jeżeli Sąd, po rozważeniu wskazanych wyżej dodatkowych okoliczności, dojdzie powtórnie do przekonania, że powód był posiadaczem wyodrębnionego fragmentu zabudowanej nieruchomości, odpowiadającej pojęciu budynku, powstanie problem dopuszczalności wydzielenia zajmowanej przez niego działki. Należy bowiem pamiętać,

że „uwłaszczenie” posiadacza na podstawie art. 207 u.g.n. nie dokonuje się *ex lege*, lecz polega na przyznaniu mu roszczenia o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste i przeniesienia własności wzniesionego przezeń budynku. Oceniając zasadność takiego roszczenia, sąd, oprócz przesłanek wymienionych w tym przepisie, powinien uwzględniać także konfigurację projektowanej do wyodrębnienia działki na tle gruntów sąsiednich. W sprawie niniejszej trzeba pamiętać o tym, co jest wiadome z urzędu, że z podobnymi co powód roszczeniami wystąpili także inni posiadacze zlokalizowanych na przedmiotowej nieruchomości pawilonów. Powstaje więc realna perspektywa utworzenia nie jednaj, ale wielu małych działeczek, pozbawionych na dodatek dostępu do drogi publicznej, co, jak się podnosi w skardze kasacyjnej, samo w sobie może być kwestionowane z punktu widzenia społeczno - gospodarczego, zwłaszcza w kontekście zapewnienia wyodrębnianym działeczkom koniecznych dróg dojazdowych kosztem sąsiadującej nieruchomości pozwanej Gminy. W takim stanie rzeczy znajdują tu odpowiednie zastosowanie uwagi o konieczności uwzględniania interesu społeczno – gospodarczego, które Sąd Najwyższy podnosił w sprawach o roszczenia z art. 231 k.c., przy okazji wyodrębniania działek zajętych pod budowę przez samoistnego posiadacza nieruchomości (por. wyroki z dnia 14 lipca 1965 r., III CR 124/65, Lex nr 5838, czy z dnia 29 września 1969 r., II CRN 240/69, Lex nr 6567).

Z kolei, jeżeli ponowne rozpoznanie sprawy doprowadzi Sąd do przyjęcia wariantu, że powód był i pozostaje współposiadaczem nieruchomości oraz współbudowniczym wzniesionego na niej budynku pawilonowego, powstanie problem prawny, czy na podstawie art. 207 ust. 1 i 1a przysługuje roszczenie o przeniesienie odpowiedniego udziału w użytkowaniu wieczystym i we własności budynku. Bierze się on stąd, że gramatyczne brzmienie tego przepisu nie wspomina nic o współposiadaczu, co może sugerować, że uwzględnia tylko roszczenia posiadacza wyłącznego. Na to pytanie należy udzielić odpowiedzi pozytywnej, korzystając znowuż z odwołania się do dorobku orzecznictwa, które rozstrzygnęło podobny problem prawny, występujący na tle art. 231 k.c. Sąd Najwyższy konsekwentnie przyjmuje, że samoistnemu posiadaczowi, który wraz z innymi osobami uczestniczył we wzniesieniu budynku przez wybudowanie jego części, może przysługiwać roszczenie z art. 231 § 1 k.c. o przeniesienie udziału odpowiedniej części nieruchomości (por. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 13 lutego 1978 r., III CZP 101/77, OSNC 1978, nr 9, poz. 150, z dnia 11 lipca 1983 r., III CZP 27/83, OSNCP 1984, nr 2 – 3, poz. 24, z dnia 5 czerwca 1985 r., III CZP 33/85, OSNCP

1986, nr 5, poz. 66, oraz z dnia 21 listopada 2003 r., III CZP 85/00, OSNC 2005, nr 1, poz. 2).

Z podanych wyżej względów orzeczono jak w wyroku (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.).