



Sygn. akt III CSK 222/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)  
SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)  
SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Starosty K.  
przeciwko O.S.A. w W. poprzednio T.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 17 kwietnia 2015 r.,  
skargi kasacyjnej strony powodowej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]  
z dnia 3 lutego 2014 r.,

- 1) oddała skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Skarb Państwa - Starosta K., w pozwie skierowanym przeciwko T. sp. z o.o. w K. oraz T. S.A. w W. (obecnie O. S.A. w W.) wniósł o wydanie nieruchomości położonej w gminie N., oznaczonej w ewidencji numerem 2002, o powierzchni 0,39 ha wraz z budynkami i budowlami na tej nieruchomości posadowionymi, dla której prowadzona jest księga wieczysta [...]. Pismem z dnia 17 sierpnia 2008 r., powód rozszerzył żądanie pozwu w stosunku do pozwanej T. S.A., wnosząc o zasądzenie od tej pozwanej wynagrodzenia za korzystanie z wyżej wymienionej nieruchomości za okres od sierpnia 1998 r. do dnia, w którym nastąpi jej wydanie. Wskazał, że wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powinno obejmować 10 lat wstecz od dnia doręczenia pozwanej pisma rozszerzającego powództwo. W związku z tym zgłosił roszczenie w kwocie 31.200 zł miesięcznie, co w skali rocznej stanowi kwotę 374.400 zł, a za okres 10-letni kwotę 3.744.000 zł.

Prawomocnym wyrokiem częściowym z dnia 13 kwietnia 2011 r. Sąd Okręgowy nakazał usunąć pozwanych z nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 13 czerwca 2012 r., Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej T. S.A na rzecz strony powodowej kwotę 541.933,05 zł, oddalając powództwo w pozostałej części.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomość położona na górze [...] stanowi własność Skarbu Państwa. Na nieruchomości tej posadowione są wieża i urządzenia służące do wykonywania usług w zakresie emisji radiowo-telewizyjnej. Do dnia 4 grudnia 1991 r. nieruchomość była używana przez jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa, funkcjonującą pod nazwą P. (PPTiT). W wykonaniu ustawy z dnia 23 listopada 1990 r. o łączności oraz na podstawie zarządzenia nr 16 Ministra Łączności z dnia 28 lutego 1991 r. w sprawie podziału państwowej jednostki organizacyjnej, doszło do przekształcenia państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT w przedsiębiorstwo użyteczności publicznej P. i w spółkę akcyjną T. Dotychczasową działalność PPTiT, jak również zorganizowaną część jej mienia, pracowników oraz uprawnienia i zobowiązania przejęła w dziedzinie telekomunikacji jednoosobowa spółka Skarbu Państwa – T. S.A.

W dniu 4 grudnia 1991 r. Minister Łączności, aktem notarialnym, w imieniu Skarbu Państwa, przekształcił zorganizowaną część państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa. Mienie zorganizowanej części państwowej jednostki organizacyjnej tworzyć miało kapitał własny spółki. Załącznikiem do aktu założycielskiego spółki, nazwanym akt przekazania, na rzecz T. S.A. przekazana została własność nieruchomości, w tym między innymi nieruchomości na górze [...] o powierzchni 360 m<sup>2</sup> wraz z budynkami o kubaturze 10.860 m, którą przed podziałem użytkowała PPTiT. Minister Łączności pomimo przekazania stronie pozwanej własności nieruchomości wraz z jej częściami składowymi nigdy nie zawarł aktu notarialnego przenoszącego własność przedmiotowej nieruchomości na rzecz T. Strona pozwana bez żadnych przeszkód ze strony powodowej prowadziła działalność statutową na nieruchomości, a w dniu 5 marca 2003 r. wynajęła nieruchomość spółce TP. Po wydaniu, zgodnie z wyrokiem częściowym, przez strony pozwane nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, TP sp. z o.o. zawarła ze Skarbem Państwa w dniu 20 października 2011 r., umowę dzierżawy tej nieruchomości. Zgodnie z umową, TP sp. z o.o. przelała na konto strony powodowej kwotę 1.241.479,85 zł tytułem zabezpieczenia płatności wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości z zastrzeżeniem jej zwrotu, w zależności od treści wyroku w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Roczny czynsz dzierżawy przedmiotowej nieruchomości wynosi 95.143,87 zł.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, Skarb Państwa był założycielem T. S.A. i jako wkład niepieniężny do spółki wniósł nieruchomość. Jednak doszło do przekazania własności nieruchomości bez wymaganej ku temu formy prawnej. W tym stanie rzeczy, wkładem niepieniężnym, jaki Skarb Państwa wniósł do zakładanej przez siebie spółki, było nieodpłatne użytkowanie przedmiotowej nieruchomości na cele określone w akcie założycielskim. Zatem, pozwana spółka nie użytkowała nieruchomości bezumowne, gdyż uprawnienia do korzystania z nieruchomości czerpała z aktu założycielskiego i aktu przekazania nieruchomości w jej władanie. Nie było to przekazanie do użytkowania pod tytułem darmym, skoro strona powodowa otrzymała akcje, będące równowartością wkładu niepieniężnego.

Ponieważ mimo przekazania własności nieruchomości, nie doszło do przeniesienia jej własności, pozwana użytkowała nieruchomość w złej wierze, gdyż wiedziała, że nie przysługuje jej prawo własności. Jednak z umowy i faktu, że strona powodowa otrzymała w akcjach równowartość przekazanej nieruchomości Sąd pierwszej instancji wywiódł nie ma podstaw do żądania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres od dnia utworzenia T. S.A. do dnia doręczenia jej odpisu pozwu o wydanie nieruchomości. Pozew stanowił wypowiedzenie umowy nieodpłatnego użytkowania nieruchomości, a zatem od chwili doręczenia jego odpisu stronie pozwanej - dnia 12 lutego 2007 r. - nie było podstaw do uznania, że nieruchomość w dalszym ciągu jest używana nieodpłatnie. Dlatego też strona pozwana powinna zapłacić wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres od tego dnia do dnia zawarcia przez TP ze Skarbem Państwa umowy dzierżawy, tj. 20 listopada 2011 r. Przyjmując roczny czynsz dzierżawy za nieruchomość wraz z zabudowaniami na kwotę 95.143,87 zł, za okres od dnia 12 lutego 2007 r. do dnia 20 listopada 2011 r., Sąd zasądził tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości kwotę 541. 933,05 zł.

Na skutek apelacji obu stron, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo w całości i oddalił apelację powoda.

Sąd drugiej instancji uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji w zasadniczej swej części. Dodatkowo ustalił, że umową z dnia 20 października 2011 r. Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę K., oddał TP sp. z o.o. do używania i pobierania pożytków sporną nieruchomość wraz ze wszystkimi składnikami majątkowymi stanowiącymi części składkowe tej nieruchomości gruntowej. Strony postanowiły, że umowa wchodzi w życie z dniem ziszczenia się wszystkich warunków zawieszających, z których jednym była konieczność zapłaty przez T. S.A. tytułem części wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy kwoty 1.241.497,85 zł. Równocześnie strony oświadczyły, że w razie gdyby w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w K. pod sygn. akt ...8/07 zapadł prawomocny wyrok zasądający od T. S.A. na rzecz powoda kwotę wyższą, zapłata przedmiotowej kwoty zostanie zaliczona na poczet zasądzonej przez Sąd sumy. W dniu 21 października 2011 r. T. S.A. przelała na rachunek Starosty K. kwotę 1.241.497,85 zł, wskazując jako tytuł powyższej

operacji wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...] z zastrzeżeniem zwrotu.

Na podstawie dopuszczonego w postępowaniu apelacyjnym dowodu z opinii biegłych do spraw szacowania wartości nieruchomości Sąd drugiej instancji zmodyfikował ustalenia dotyczące wysokości czynszu, który mógłby być pobierany w razie dzierżawy nieruchomości na prowadzenie działalności polegającej na emisji sygnału radiowego, telewizyjnego i telekomunikacyjnego. Wartość ta za pomocą podejścia dochodowego wynosi kwotę 43.384 zł miesięcznie w roku 2007, kwotę 45.401 zł miesięcznie w roku 2008, za pomocą podejścia kosztowego wynosi kwotę 38.247 zł miesięcznie w roku 2007, kwotę 42.937 zł miesięcznie w roku 2008 a za pomocą podejścia porównawczego wynosi kwotę 43.235 zł miesięcznie w roku 2007 i kwotę 44.878 zł miesięcznie w roku 2008.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji słusznie przyjął, że T. S.A., przez pewien okres czasu była posiadaczem zależnym przedmiotowej nieruchomości, korzystając z niej na podstawie tytułu prawnego, pochodzącego od Skarbu Państwa. Nie podzielił oceny Sądu pierwszej instancji, że Skarb Państwa otrzymał w akcjach T. S.A. wynagrodzenie stanowiące równowartość przekazanej nieruchomości, co kreowało równocześnie tytuł do korzystania z niej przez pozwaną. Natomiast z aktu przekazania niektórych składników majątku państwowej jednostki organizacyjnej pozwana mogła wywodzić swój tytuł do używania i korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Akt przekazania z 1992 r. między innymi nieruchomości na górze [...], wobec braku formy aktu notarialnego, nie spowodował przeniesienia własności nieruchomości na rzecz pozwanej. Mimo to od chwili powstania aż do dnia wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie T. S.A. bez żadnych przeszkód ze strony Skarbu Państwa korzystała z nieruchomości na górze [...] i prowadziła na niej działalność. Samo przekazanie do korzystania nieruchomości pozwanej zostało dokonane w trybie przewidzianym ustawą z dnia 23 listopada 1990 r. o łączności, w sposób władczy i przez osoby upoważnione przepisami prawa. Artykuł 76 ust. 1 zobowiązywał Ministra Łączności do przekształcenia państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT m.in. w T. Spółkę Akcyjną, a w ust. 2 tego przepisu, upoważniono Radę Ministrów do określenia trybu przekształcenia. Tryb taki został określony w uchwale nr 22 Rady Ministrów z dnia

18 lutego 1991 r. (M.P. Nr 7, poz. 48), w której przygotowanie przekształcenia powierzono Komisji do Spraw Przekształcenia PPTiT, której zadaniem było m.in. przygotowanie i przedłożenie Ministrowi projektu planu podziału majątku PPTiT, a projekt ten był podstawą planu podziału majątku. Nadto, w § 8 uchwały przewidziano, że Minister Łączności, po utworzeniu m.in. T. S.A., powoła pełnomocnika generalnego do spraw podziału majątku PPTiT i pełnomocników wojewódzkich, którzy w terminie do dnia 31 grudnia 1991 r. dokonają przekazania majątku PPTiT nowo utworzonym podmiotom, w tym T. S.A. Ostatecznie, w wykonaniu powyższego oraz na podstawie zarządzenia nr 16 Ministra Łączności z dnia 28 lutego 1991 r. w sprawie podziału państwowej jednostki organizacyjnej, powołany pełnomocnik aktem przekazania, przekazał na rzecz strony pozwanej majątek, w tym sporną nieruchomości. Skoro uprawniony do działania w imieniu Skarbu Państwa podmiot wydał dokument, który wprawdzie nie przenosił własności nieruchomości na stronę pozwaną, ale z którego wynikała wyraźna wola strony do wprowadzenia T. S.A. w posiadanie nieruchomości i umożliwienie tej Spółce korzystania z niej, to zasadnym jest przyjęcie, że pozwana była użytkownikiem nieruchomości na górze [...] za pełną wiedzą i wolą jej właściciela. Nie pozwala to na przyjęcie, że już od 1992 r. T. S.A. nie była uprawnionym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości, korzystając z niej bez żadnego tytułu. To, że powyższy dokument nie spowodował przeniesienia własności nieruchomości na T. S.A. pozwala jedynie przyjąć, iż strona pozwana nigdy nie nabyła tytułu własności tej nieruchomości, jednak nie uprawnia do twierdzenia, że brak wymaganej przepisami prawa formy aktu przekazania czyni ten dokument zupełnie nieprzydatnym do ustalenia tytułu prawnego strony pozwanej do nieruchomości. Akt przekazania stanowił wyraz woli Skarbu Państwa, aby nieruchomość na górze [...] znajdowała się w posiadaniu T. S.A. i była właśnie przez ten podmiot wykorzystywana, był tym samym tytułem do użytkowania nieruchomości. Bez znaczenia dla tej oceny jest okoliczność, czy nieruchomość na górze [...] wchodziła w skład majątku trwałego państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT skoro stanowiła własność Skarbu Państwa, który mógł nią swobodnie rozporządzać, czyniąc to właśnie aktem przekazania. Uwzględniając powyższe pozwana od 1992 r. posiadała tytuł prawny do korzystania ze spornej nieruchomości, a stan ten trwał

do dnia zmanifestowania przez Skarb Państwa braku dalszej zgody na bezpłatne użytkowanie tej nieruchomości przez stronę pozwaną przez wytoczenie powództwa o jej wydanie.

Niezależnie od powyższego nie zasługuje na akceptację stanowisko Skarbu Państwa, który przez okres niemal 10 lat aprobował stan rzeczy wykreowany aktem przekazania. Długoletnia bierna postawa Skarbu Państwa stanowić mogła dla T. S.A., nawet przy świadomości braku prawa własności tej nieruchomości, potwierdzenie jej legalnego posiadania, co zasługuje na ochronę. Nie można zaakceptować, że najpierw Państwo kreuje swym zachowaniem pewien stan rzeczy, a następnie wyciąga ze swego działania negatywne konsekwencje wobec podmiotów, opierających się przez długi okres czasu na zaufaniu do uprzednich działań Państwa. Takie zachowanie jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i zaufania obywatela i innych podmiotów do Państwa, działania w przekonaniu zgodności z prawem decyzji Państwa nie może korzystać z ochrony. Nawet więc przyjęcie braku tytułu prawnego strony pozwanej do władania sporną nieruchomością, odpowiadającemu posiadaniu zależnemu, roszczenie strony powodowej za okres do dnia wytoczenia powództwa o wydanie nieruchomości nie zasługiwałoby na ochronę z mocy art. 5 k.c.

Uwzględniając powyższe, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie można przyjąć, aby pozwana w okresie od 1992 r. do dnia doręczenia odpisu pozwu bezumownie korzystała z nieruchomości. Dopiero od daty doręczenia odpisu pozwu pozwana była posiadaczem nieruchomości w złej wierze w rozumieniu art. 224 k.c. i od tej daty istniała podstawa do zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Pozwana posiadała nieruchomość do daty zawarcia przez Skarb Państwa umowy dzierżawy ze spółką E., tj. do dnia 20 października 2011 r., a nie 20 listopada 2011 r., jak błędnie przyjął Sąd Okręgowy.

Sąd pierwszej instancji błędnie także objął wyrokowaniem wynagrodzenie za okres od dnia 18 sierpnia 2008 r. aż do dnia 20 października 2011 r., zamiast – przy uwzględnieniu zgłoszonego żądania o zapłatę kwoty 3.744.000 zł – za okres od dnia 16 sierpnia 2008 r. do dnia 17 sierpnia 2008 r. Uwzględniając także, iż powód liczy roczne wynagrodzenie na kwotę 374.400 zł, a miesięcznie na kwotę

31.200 zł, Sąd Apelacyjny uznał, że podstawą ustalenia wynagrodzenia za wskazany wyżej okres powinna być kwota 31.200 zł miesięcznie, skoro z opinii biegłych wynikają stawki czynszu dzierżawnego w wyższej wysokości. Ostatecznie roszczenie powoda było usprawiedliwione do kwoty 560.154 zł. Mimo takiej oceny powództwo należało oddalić, z tej przyczyny, że T. S.A. w dniu 21 października 2011 r. dokonała na rzecz Skarbu Państwa zapłaty kwoty 1.241.497,85 zł, co stanowiło realizację zobowiązania T. S.A. wynikającego z bezumownego korzystania z nieruchomości na górze [...], a kwota zapłacona miała zostać, w razie zasądzenia przez sąd wyższej sumy, zaliczona na poczet wynagrodzenia ustalonego wyrokiem. Sąd Okręgowy błędnie przyjął, iż wyżej wymieniona kwota stanowiła jedynie zabezpieczenie roszczeń Skarbu Państwa wobec T. S.A.

Wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony w części, tj. w punkcie I., II. i III.

- w zakresie oddalającym powództwo i apelację powoda co do kwoty 3.183.846 zł - skargą kasacyjną przez powoda. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucił naruszenie:

- art. 158 i art. 245 § 2 w zw. z art. 225 w zw. z art. 224 § 2 i w zw. z art. 7 k.c. w zw. z art. 76 ust. 3 ustawy z dnia 23 listopada 1990 r. o łączności (Dz.U. Nr 86, poz. 504, ze zm.) w zw. z art. 4 pkt 3 oraz art. 8 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. Nr 51, poz. 298, ze zm.);

- art. 225 w zw. z art. 224 § 2 i w zw. z art. 7 i art. 336 k.c. oraz w zw. z art. 37 pkt 1 ustawy o łączności, w brzmieniu obowiązującym od dnia 7 lipca 1995 r., oraz art. 97 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 lipca 2000 r. - Prawo telekomunikacyjne (Dz.U. Nr 73, poz. 852, ze zm.);

- art. 5 w zw. z art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Powód wniósł o chylenie zaskarżonego orzeczenia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 158 i art. 245 § 2 w zw. z art. 225 w zw. z art. 224 § 2 i w zw. z art. 7 k.c. w zw. z art. 76 ust. 3 ustawy z dnia 23 listopada 1990 r.



o łączności (Dz.U. Nr 86, poz. 504, ze zm.) w zw. z art. 4 pkt 3 oraz art. 8 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. Nr 51, poz. 298, ze zm.) powód uzasadnił ich niezastosowaniem i uznaniem, że T. S.A. mogła pozostawać w przekonaniu, że ma prawo użytkowania działki nr [...] położonej [...], mimo że przekazanie własności nieruchomości odbyło się bez zachowania formy szczególnej, czyli aktu notarialnego, a nieruchomość nie wchodziła w skład majątku państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT. Zarzut opiera się więc na założeniu, że T. S.A. weszła w posiadanie nieruchomości powoda na podstawie nieważnej czynności prawnej (nazwanej przekazaniem nieruchomości), której przedmiotem było ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania nieruchomości (jak przyjął Sąd Apelacyjny) względnie prawa własności nieruchomości. Zatem, skoro czynność prawna przekazania nieruchomości była nieważna, to wejście na jej podstawie przez T. S.A. w posiadanie nieruchomości, odbyło się bez ważnej podstawy prawnej, co przesądza o złej wierze pozwanej jako posiadacza tej nieruchomości. Nie mogła ona bowiem pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje jej prawo użytkowania nieruchomości względnie prawa własności stanowiącej działkę nr [...].

Zgodnie z art. 245 § 1 k.c., do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego, a takim jest prawo użytkowania, stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. Jednakże do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości nie stosuje się przepisów o niedopuszczalności warunku lub terminu. Forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko do oświadczenia właściciela, który prawo to ustanawia (art. 245 § 2 k.c.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że osoba która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności zawartej bez formy aktu notarialnego nie może być uznana za samoistnego posiadacza nieruchomości w dobrej wierze (por. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów, zasada prawna, z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48 oraz wyroki z dnia 4 maja 1976 r., IV CR 253/76, nie publ., z dnia 27 stycznia 1981 r., III CRN 20/81, nie publ., z dnia 20 grudnia 1995 r., II CRN 191/95, nie publ.). Tak samo należy przyjąć w razie wejścia w posiadanie zależne nieruchomości na podstawie

czynności prawnej ustanawiającej ograniczone rzeczowe w postaci użytkowania dokonanej bez zachowania właściwej formy wynikającej z art. 245 § 2 k.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego odnośnie do procesów przekształceń państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT, przyjęto, że przeniesienie własności budynków i użytkowania wieczystego gruntów na rzecz nowo powstałych przedsiębiorstw następuje w formie aktu notarialnego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 1995 r., III CZP 17/95, OSNC 1995, nr 6, poz. 91). W uzasadnieniu tej uchwały wyjaśniono, że ani art. 76 ustawy z dnia 23 listopada 1990 r. o łączności (Dz.U. Nr 86, poz. 504), ani przepisy uchwały nr 22 Rady Ministrów z dnia 18 lutego 1991 r. w sprawie trybu przekształcenia państwowej jednostki organizacyjnej „Polska Poczta, Telegraf i Telefon” (M.P. Nr 7, poz. 48) nie zawierają żadnych postanowień co do formy prawnej wymaganej przy przejściu prawa użytkowania wieczystego lub prawa własności. Decyzja organu założycielskiego, w świetle art. 46 ust. 1 ustawy o przedsiębiorstwach państwowych, w ramach „wyposażenia” przedsiębiorstwa państwowego nie może automatycznie przenosić wieczystego użytkowania gruntów czy też prawa własności budynków na rzecz innego przedsiębiorstwa, lecz może być tylko przesłanką do zrealizowania takiego przekazania w formie zastrzeżonej przez przepisy kodeksu cywilnego. Takie samo stanowisko zostało wyrażone także w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1995 r., III CZP 33/95 (OSNC 1995, nr 7-8, poz. 107).

Mimo, że Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela przedstawione wyżej stanowisko dotyczące uznania za posiadacza samoistnego i zależnego nieruchomości, który wszedł w jej posiadanie na podstawie nieważnej, gdyż dokonanej bez zachowania wymaganej formy aktu notarialnego, czynności prawnej, jak również konieczności przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu na nowo powstałe podmioty w ramach przekształceń państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 23 listopada 1990 r. o łączności, zgodnie z wymaganiami dla tego rodzaju czynności przewidzianymi w kodeksie cywilnym, nie przesądza to o zasadności omawianego zarzutu skargi kasacyjnej. Po pierwsze, błędne jest powołanie się przez skarżącego w ramach tego zarzutu na art. 245 § 2 k.c. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika bowiem, by według Sądu drugiej

doszło do ustanowienia na rzecz T. S.A. ograniczonego prawa rzeczowego w postaci prawa użytkowania, o którym mowa w art. 244 § 1 k.c. i art. 252 k.c. i nast. w ramach przekształcenia państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT, w szczególności na podstawie protokołu przekazania niektórych składników mienia tej jednostki organizacyjnej. Wprawdzie Sąd drugiej instancji użył określenia, że pozwana miała tytułu prawny do „użytkowania” nieruchomości, ale nie stwierdził, aby rozumiał przez to ograniczone prawo rzeczowe. Sąd nie powołał także żadnych przepisów wskazujących na to, że na rzecz T. S.A. zostało ustanowione ograniczone prawo rzeczowe. Określił natomiast, że Spółka ta miała tytuł prawny do używania i korzystania z nieruchomości. Nie odpowiada to dokładnie nawet treści prawa użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego. Według bowiem art. 252 k.c., użytkowanie to obciążenie rzeczy prawem do jej używania i pobierania jej pożytków.

Po drugie, nie można utożsamiać aktu przekazania niektórych składników majątku państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT na rzecz T. S.A., będącej elementem procesu przekształcenia wymienionej państwowej jednostki organizacyjnej, z czynnością prawną w rozumieniu art. 158 k.c. zawierającą zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości lub przeniesienie własności nieruchomości względnie ustanawiającą ograniczone prawo rzeczowe w postaci użytkowania. Należy mieć bowiem na uwadze, że proces przekształceń państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT dokonany na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 23 listopada 1990 r. o łączności, podlegał szczegółowym zasadom określonym w uchwale nr 22 Rady Ministrów z dnia 18 lutego 1991 r. w sprawie trybu przekształcenia państwowej jednostki organizacyjnej „Polska Poczta, Telegraf i Telefon”, zarządzeniu Ministra Łączności z dnia 16 listopada 1991 r. w sprawie podziału państwowej jednostki organizacyjnej „Polska Poczta, Telegraf i Telefon” oraz enumeratywnie wskazanym w art. 76 ust. 3 ustawy o łączności przepisom ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. Nr 51, poz. 298 ze zm.). W procesie przekształcenia państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT należało przedsięwziąć określone czynności niemające cech czynności prawnej, których celem było zinwentaryzowanie składników mienia przekształcanej jednostki, podjęcie decyzji właściwego organu o ich przydziale

konkretnym nowo tworzonym podmiotom (przedsiębiorstwu użyteczności publicznej „P.” albo T. S.A.) i przekazanie im tych składników we faktyczne władanie. Jednym z elementów tego procesu było sporządzenie protokołu przekazania składników mienia nowo tworzonym podmiotom. Zgodnie z § 8 uchwały nr 22 Rady Ministrów, Minister Łączności po utworzeniu podmiotów, o których mowa w § 7 (spółki akcyjnej T. i państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej P.), miał powołać pełnomocnika generalnego do spraw podziału majątku PPTiT i pełnomocników wojewódzkich, którzy w terminie do dnia 31 grudnia 1991 r. mieli dokonać przekazania majątku PPTiT odpowiednio T. S.A. i państwowemu przedsiębiorstwu użyteczności publicznej P., zgodnie z planem, o którym mowa w § 7. Jak wynikało z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 1995 r., III CZP 17/95, wymagało to podjęcia odpowiednich czynności prawnych w przewidzianej do tego formie, jeżeli miało dojść do przeniesienia własności albo prawa użytkowania wieczystego na nowo tworzony podmiot, gdyż przepisy ustawy o łączności, ani wydane na jej podstawie przepisy wykonawcze nie zawierały żadnych postanowień co do formy prawnej wymaganej przy przejściu prawa użytkowania wieczystego lub prawa własności. Decyzja organu założycielskiego w ramach „wyposażenia” przedsiębiorstwa państwowego nie mogła automatycznie przenosić wieczystego użytkowania gruntów czy też prawa własności budynków na rzecz innego przedsiębiorstwa, lecz mogła być przesłanką do zrealizowania takiego przekazania w formie zastrzeżonej przez przepisy kodeksu cywilnego. Uwzględniając powyższą ocenę Sądu Najwyższego dokument przekazujący prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu powinien być traktowany jedynie jako przesłanka zrealizowania za pomocą odpowiednich czynności prawnych zawartych w przewidzianej do tego przez właściwe przepisy formie wyrażonej w tym dokumencie woli uprawnionego organu Skarbu Państwa (Ministra Łączności) przeniesienia tych praw na T. S.A. albo na rzecz państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej P. Do dokumentu przekazania niezawierającego w sobie treści czynności prawnej polegającej na przeniesieniu przez Skarb Państwa prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego gruntu na rzecz T. S.A. nie miał więc zastosowania przepis art. 158 k.c. Dopiero bowiem realizacja woli organu Skarbu Państwa ujawnionej w tym protokole wymagała podjęcia

dalszych czynności prawnych, o których mowa w art. 158 k.c., jeżeli miała polegać na przeniesieniu prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego gruntu.

O takim ograniczonym rozumieniu pojęcia „przekazania”, którym posługiwały się przepisy dotyczące przekształcenia państwowej jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa przekonują także inne argumenty. Zbliżonym pojęciem posłużono się również w art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (jedn. tekst: z 1991 r. Nr 18, poz. 80 ze zm.) oraz § 43 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 listopada 1981 r. w sprawie wykonania ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz.U. Nr 31, poz. 170 ze zm.) regulujących podobną materię dotyczącą wyposażania przez organ założycielski przedsiębiorstwa państwowego w środki niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej. W powołanej już wcześniej uchwale Sądu najwyższego z dnia 25 marca 1995 r., III CZP 33/95 wyjaśniono, że „przydzielenie” - stosownie do § 43 wymienionego wyżej rozporządzenia Rady Ministrów – składników mienia, jako środków niezbędnych do prowadzenia działalności przez nowo tworzone przedsiębiorstwo, nie będące także decyzją administracyjną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1991 r., II CR 85/91, OSNCP 1993, nr 3, poz. 41), wymaga zatem dopełnienia przez czynność dokonaną w nakazanej formie, jeśli miałyby prowadzić do przeniesienia własności nieruchomości. Wola organu Skarbu Państwa dotycząca przydziału określonego składnika majątkowego mogła być przy tym w każdym czasie zmieniona.

Dokonaną interpretację pojęcia „przekazania” składników mienia państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT w procesie jej przekształcenia dokonanego na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 23 listopada 1990 r. o łączności, jako nietożsamego z czynnością prawną zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości lub przenoszącą własność nieruchomości (prawo użytkowania wieczystego gruntu) potwierdzają także późniejsze działania ustawodawcy dotyczące tej państwowej jednostki organizacyjnej. Z dniem 12 października 1997 r. na podstawie art. 39 ustawy z dnia 30 lipca 1997 r. o państwowym przedsiębiorstwie użyteczności publicznej „Poczta Polska” (Dz.U. Nr 106, poz. 675 ze zm.) został dodany do ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy

o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.) art. 2g, według którego państwowe przedsiębiorstwo użyteczności publicznej „P.” utworzone z dniem 1 stycznia 1992 r. na podstawie zarządzenia Ministra Łączności, które przejęło na tej podstawie mienie będące w zarządzie państwowej jednostki organizacyjnej P. P., T. i T. - nabywa z dniem jego wpisu do rejestru przedsiębiorstw państwowych, z mocy prawa, użytkowanie wieczyste gruntów wchodzących w skład tego mienia oraz własność położonych na nich budynków i innych urządzeń oraz lokali. Przepis ten usunął wątpliwości dotyczące podstaw nabycia tych składników mienia przez państwowe przedsiębiorstwo użyteczności publicznej „P.” (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2002 r., II CKN 633/00, OSNC 2003, nr 3, poz. 32). Ustawodawca potraktował więc przekazanie - określone w powołanym art. 2g ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości jako przejęcie - niektórych składników mienia będącego w zarządzie państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT jedynie jako czynność faktyczną nie rodzącą skutków prawnych, której konsekwencje prawne zostały uregulowane dopiero w tym przepisie.

Wreszcie przyjęte znaczenie czynności przekazania składników mienia w procesie przekształcenia państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT, jako nietożsamego z czynnością prawną, o której mowa w art. 158 k.c. uzasadnia względ na realia dokonywanego przekształcenia w latach 1991-1992, tj. na początku transformacji ustrojowej, po zniesieniu zasady jednolitej własności państwowej i po tzw. uwłaszczeniu państwowych jednostek organizacyjnych. W związku z powyższymi zmianami wiele nieruchomości będących w faktycznym władaniu państwowych jednostek organizacyjnych miało nieuporządkowaną sytuację prawną i to zarówno w relacji pomiędzy tą jednostką a Skarbem Państwa, jak również w relacji pomiędzy Skarbem Państwa a osobami trzecimi. Uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości związane z procesami przekształceniowymi państwowych jednostek organizacyjnych z natury rzeczy wymagające pewnego czasu nie miało być przeszkodą w tym procesie, który miał doprowadzić do faktycznego podziału składników mienia państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT w oznaczonym terminie (art. 76 ust. 1 ustawy z dnia

23 listopada 1990 r. o łączności oraz § 8 uchwały nr 22 Rady Ministrów z dnia 18 lutego 1991 r.). Znalazło to też wyraz w treści protokołu przekazania, w którym w odniesieniu do wymienianych w nim nieruchomości wskazano właśnie na taki stan rzeczy.

Uwzględniając powyższe nie można przyjąć w odniesieniu do T. S.A. - tak, jak w przypadku objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne lub zależne na podstawie nieważnej, gdyż zawartej w niewłaściwej formie, czynności prawnej, o której mowa w art. 158 k.c. lub art. 245 § 2 k.c. - iż była ona samoistnym lub zależnym posiadaczem nieruchomości powódki w złej wierze z tej przyczyny, że weszła w jej posiadanie na podstawie nieważnej czynności prawnej mającej za przedmiot zobowiązanie do przeniesienia lub przeniesienie własności nieruchomości albo ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości w postaci użytkowania.

Druga część przytoczonego na wstępie zarzutu podważa możliwość pozostawania T. S.A. w przekonaniu, że miała ona prawo użytkowania nieruchomości z tej przyczyny, iż nieruchomość ta nie wchodziła w skład majątku państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT, a w konsekwencji nie miały do tego składnika majątkowego zastosowania przepisy art. 76 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 23 listopada 1990 r. o łączności w zw. z art. 4 ust. 3, art. 8 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych. Z tych ostatnich przepisów wynikało bowiem że T. S.A., która powstała z przekształcenia państwowej jednostki organizacyjnej miała przejąć składniki jej mienia, wstępując w jej prawa. W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, iż rozważania dotyczące istnienia dobrej wiary T. S.A. jako posiadacza nieruchomości (samoistnego bądź niesamoistnego) miałyby znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy wówczas, gdyby przyjąć, że Spółka ta nie miała żadnego tytułu uprawniającego ją do posiadania samoistnego lub niesamoistnego nieruchomości. Wówczas aktualizowałyby się potrzeba, czy mimo braku odpowiedniego tytułu prawnego, wymieniona spółka mogła pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu o posiadaniu takiego tytułu prawnego. Tymczasem Sąd drugiej instancji przyjął, że T. S.A. miała tytuł prawny uprawniający ją do posiadania niesamoistnego nieruchomości niezależnie od tego,

czy stanowiła ona składnik mienia państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT. Stanowisko to należy podzielić.

Jak już jednak wyżej rozstrzygnięto samoistnego posiadania nieruchomości przez pozwaną nie można wywodzić z faktu wejścia przez nią w posiadanie nieruchomości powódki na podstawie nieważnej czynności prawnej mającej za przedmiot zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości, przeniesienie własności nieruchomości lub ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania. Sąd drugiej instancji przyjął, uwzględniając fakt sporządzenia protokołu przekazania składników mienia państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT, przepisy regulujące procedurę przekształceń tej jednostki organizacyjnej oraz wieloletniego zachowanie się powoda wobec pozwanej władającej jego nieruchomością, że powód zgodził się na to, dając jednocześnie wyraz temu wobec pozwanej, aby korzystała ona bezpłatnie z jej nieruchomości, co stworzyło tytuł prawny uprawniający pozwaną do korzystania z nieruchomości. Nie ma przeszkód, aby właściciel nieruchomości mający zamiar przeniesienia w przyszłości własności nieruchomości na osobę trzecią mógł jej zezwolić na korzystanie z niej do czasu zawarcia umowy realizującej ten zamiar. W takiej sytuacji nie można uznać tej osoby za samoistnego posiadacza nieruchomości w złej wierze, tak jak w przypadku wejścia w samoistne posiadanie nieruchomości na podstawie nieważnej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1999 r., III CKN 264/98, (nie publ.), lecz za posiadacza zależnego nieruchomości, władającego ją na podstawie stosunku prawnego o charakterze obligacyjnym. Niewątpliwie podobna sytuacja miała miejsce w procesie przekształcenia państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT, w ramach którego doszło do objęcia w posiadanie przez T. S.A. przekazanej przez powoda, który dał tym samym wyraz temu, że zamierza przenieść na tę Spółkę własność nieruchomości. Ponieważ nieruchomość stanowiła własność Skarbu Państwa prawo to mogło być przeniesione na T. S.A. - oczywiście z zachowaniem wszystkich rygorów prawem przewidzianych i po przeprowadzeniu właściwych procedur - niezależnie od tego, czy stanowiła składnik majątku państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT. Do czasu realizacji tego zamiaru właściciela nie było więc wykluczone korzystanie z nieruchomości przez pozwaną



za zgodą jej właściciela. Z tej przyczyny nie ma znaczenia, że pozwana najpóźniej z chwilą wydania decyzji z dnia 22 lipca 2004 r. Wojewody [...] stwierdzającej, że nie doszło do nabycia z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntu, z którego posiadania wyprowadzane jest dochodzone roszczenie, na rzecz państwowej jednostki organizacyjnej PPTiT, a tym samym pozwana dowiedziała się, że jednostce tej nie przysługiwało przed jej przekształceniem prawo zarządu do nieruchomości. Decydujące znaczenie dla omawianej kwestii ma dopiero jednoznaczne stanowisko powoda jako właściciela nieruchomości, który zażądał zwrotu posiadanej od lat przez pozwaną nieruchomości, dając tym samym wyraz temu, że nie zamierza przenieść prawa własności tej nieruchomości na pozwaną.

W świetle powyższej oceny za niezasadny należy uznać także zarzut naruszenia art. 225 w zw. z art. 224 § 2 i w zw. z art. 7 i art. 336 k.c. oraz w zw. z art. 37 pkt 1 ustawy o łączności, w brzmieniu obowiązującym od dnia 7 lipca 1995 r., oraz art. 97 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 lipca 2000 r. - Prawo telekomunikacyjne (Dz.U. Nr 73, poz. 852, ze zm.). Zarzut ten oparty jest na kwestionowaniu przyjętego przez Sąd drugiej instancji charakteru posiadania nieruchomości przez pozwaną jako posiadania niesamoistnego zamiast, prawidłowo, samoistnego, które ponadto nie było posiadaniem w dobrej, lecz w złej wierze, a w konsekwencji – zdaniem skarżącego - powinny znaleźć zastosowanie przepisy art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. Przyjęcie, że pozwana korzystała z nieruchomości na podstawie stosunku o charakterze obligacyjnym przesądza o niezasadności zarzutu nieuwzględnienia przepisów szczególnych zawartych w art. 37 pkt 1 ustawy o łączności, w brzmieniu obowiązującym od dnia 7 lipca 1995 r., oraz art. 97 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 lipca 2000 r. - Prawo telekomunikacyjne (Dz.U. Nr 73, poz. 852, ze zm.), według których właściciele nieruchomości mają obowiązek umożliwić operatorom sieci telekomunikacyjnych użytku publicznego (według pierwszej ustawy) lub operatorom publicznym (według drugiej ustawy) m.in. umieszczenie na nieruchomościach urządzeń i instalacji telekomunikacyjnych na warunkach określonych w umowie, która ponadto powinna regulować warunki korzystania z nieruchomości przez operatora publicznego, w sytuacji w której obie strony (powód jako właściciel nieruchomości i pozwana jako operator publiczny)

akceptowały warunki korzystania z nieruchomości określone przez powoda jako jej właściciela.

Ze względu na uznanie za nieuzasadnionych wyżej omówionych zarzutów bezprzedmiotowe było odnoszenie się do zarzutu naruszenia art. 5 w zw. z art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. Zastosowanie art. 5 k.c. nie było bowiem konieczne w sytuacji, w której istniała inna podstawa uzasadniająca oddalenie powództwa w zakresie kwestionowanym w skardze kasacyjnej.

Z tych przyczyn skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 i art. 99 w zw. z art. 398 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c. oraz przepisów § 12 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 2 ust. 2 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 490).