



Sygn. akt IV CSK 263/08

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa A. R., U. T., A. L., S. L. i J. A.

przeciwko Gminie O.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 7 listopada 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w O. z dnia 6 lutego 2008 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

Powodowie A. R., U. T., A. i S. L. oraz J. A. wnieśli o zobowiązanie Gminy O. do złożenia oświadczenia woli o oddaniu na rzecz każdego powodów na okres 99 lat w użytkowanie wieczyste czterech działek o numerach nadanych w wyniku ich wyodrębnienia z działki nr (...)/7, dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę

wieczystą Kw Nr (...), oraz o przeniesieniu na każdego z powodów wybudowanych przez nich pawilonów. Pozwana Gmina wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Rejonowy w O. wyrokiem z dnia 9 listopada 2007 r. uwzględnił powództwo. Ustalił, że decyzją wiceprezydenta Miasta O. z dnia 26 sierpnia 1982 r., po rozpatrzeniu wniosku Cechu Rzemiosł Różnych w O., udzielono zezwolenia na budowę pawilonów usługowych w O. przy ul. K., na okres czasowy, tj. do roku 1990 r. Decyzją z dnia 26 czerwca 1984 r. udzielono pozwolenia na kontynuowanie robót budowlanych związanych z budową zespołu pawilonów usługowo-handlowych. Cech Rzemiosł Różnych w O. był pośrednikiem w załatwianiu formalności związanych z budową pawilonu między kupcami a Urzędem Miejskim w O. i nie ponosił żadnych kosztów budowy oraz jej nie prowadził. Opracowany projekt obejmował wszystkie pawilony, w związku z tym Cech występował o uzyskanie zezwolenia na budowę i przyjęcie do użytkowania w imieniu osób, którym Zarząd Gospodarki Terenami wydzierżawił plac pod budowę. Pawilony zostały wybudowane z własnych środków powodów, a wspólnie z innymi kupcami własnym kosztem dokonali oni uzbrojenia terenu pod pawilonami. W obowiązującym od 1980 r. do 31 grudnia 2002 r. w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta O. określono, że pawilony handlowe usytuowane są na terenie oznaczonym zapisem „teren ogólnomiejskich zespołów usługowych - centrum ogólnomiejskie”. W okresie od 5 grudnia 1990 r. do dnia 1 stycznia 1998 r. wszyscy powodowie byli posiadaczami nieruchomości. Sąd Rejonowy uznał, że części kompleksu handlowo-usługowego, będące w posiadaniu powodów, mogą być uznane za zabudowę wykonaną na podstawie pozwolenia na budowę w rozumieniu art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm., dalej: u.g.n.). Mogą one być uznane za samodzielne nieruchomości w świetle przepisów prawa budowlanego w zabudowie szeregowej.

Pozwana Gmina wniosła apelację od wyroku Sądu Rejonowego. Sąd Okręgowy w O. wyrokiem z dnia 6 lutego 2008 r. oddalił apelację i zasądził od pozwanej na rzecz każdego z powodów kwoty po 1.200 zł tytułem kosztów procesu za instancję odwoławczą. Sąd ten, dzieląc ustalenia faktyczne i argumentację prawną Sądu Rejonowego, uznał, że każdy z powodów spełnia przesłanki określone w art. 207 u.g.n.

Pozwana w skardze kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 207 u.g.n., art. 336 k.c., art. 3 pkt 2 i 2a 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 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr

268, poz. 2663) oraz 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 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 2002, nr 4 A, poz. 40, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2004 r., I CK 20/04, Biul. SN 2004, nr 12, poz. 9). Przesłanki tego uwłaszczenia, sformułowane w ustępach 1 i 1a tego artykułu 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.

Powodowie w niniejszej sprawie powinni 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 powodowie byli wyłącznymi posiadaczami wyodrębnionej części nieruchomości w postaci użytkowanych przez nich pawilonów wraz z zapleczem i dojazdem, jak przyjęto w zaskarżonym orzeczeniu, czy też, jak mogą na to wskazywać okoliczności sprawy, jednymi 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 *quoad 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 powodowie spełniają kolejne ustawowe wymaganie, 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 wypadkach 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, niepubl.), za każdym razem akcentował jednak samodzielność konstrukcyjną, jako wymaganie zakwalifikowania konkretnego obiektu do kategorii „budynku”. Trudno jest zaś chyba mówić o spełnieniu tego wymagania w sytuacji, w której poszczególne pawilony złączone są wspólnymi ścianami i dachem. Dlatego też w rozpoznawanej sprawie nie można wykluczyć, że w istocie powodowie byli i pozostają współposiadaczami nieruchomości, będąc jednocześnie współbudowniczymi wzniesionych na niej pawilonów. Taki wariant kwalifikacji posiadania przez powodów nieruchomości powinien być przynajmniej przez Sąd rozważony, a brak takich rozważań sprawia, iż nie sposób jest odeprzeć zarzutu kasacyjnego naruszenia art. 207 ust. 1 i 1a oraz 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 powodów.

Jeżeli Sąd, po rozważeniu wskazanych wyżej dodatkowych okoliczności, dojdzie powtórnie do przekonania, że powodowie byli posiadaczami wyodrębnionych fragmentów zabudowanej nieruchomości, odpowiadającej pojęciu budynku, powstanie

problem dopuszczalności wydzielenia zajmowanych przez nich działek. 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 projektowanych do wyodrębnienia działek na tle gruntów sąsiednich. W sprawie niniejszej trzeba pamiętać o tym, co jest wiadome z urzędu, że z podobnymi co powodowie roszczeniami wystąpili także inni posiadacze zlokalizowanych na rzeczonych nieruchomości pawilonów. Powstaje więc realna perspektywa utworzenia nie jednak, 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, niepubl., czy z dnia 29 września 1969 r., II CRN 240/69, niepubl.).

Z kolei, jeżeli ponowne rozpoznanie sprawy doprowadzi Sąd do przyjęcia wariantu, że powodowie byli i pozostają współposiadaczami nieruchomości oraz współbudowniczymi wzniesionych na niej pawilonów, 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 twierdzącej, korzystając znowu 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 przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.