



Sygn. akt I CSK 555/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 czerwca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Huty Szkła „C.” S.A. w T.

przeciwko „P. S.” S.A. w W.

o zobowiązanie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 czerwca 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku

Sądu Apelacyjnego

z dnia 28 kwietnia 2010 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanego na rzecz
powoda 5400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 11 czerwca 2003 r. oddalił powództwo Huty Szkła C. S.A. z siedzibą w T. przeciwko P. S. S.A. z siedzibą w W. o zobowiązanie do przeniesienia na rzecz powódki za wynagrodzeniem w kwocie 2.478.087,76 zł własności bliżej określonych w pozwie nieruchomości gruntowych położonych we wsi T., gmina P.

Z ustaleń wynika, że orzeczeniem z dnia 15 października 1949 r. wydanym przez Ministra Przemysłu Lekkiego w porozumieniu z Przewodniczącym Państwowej Komisji Planowania Państwa przejęte zostało na własność Skarbu Państwa przedsiębiorstwo Huta Szkła C. w T. wraz z nieruchomościami gruntowymi. W chwili przejęcia nieruchomości stanowiły nieużytki rolne, były niezabudowane i pozbawione infrastruktury. Znacjonalizowane mienie oddane zostało w zarząd przedsiębiorstwu państwowemu „Huta Szkła P.-C.”, które w dniu 5 grudnia 1990 r. stało się wieczystym użytkownikiem gruntu oraz właścicielem budynków, które na tej nieruchomości pobudowało. Nakłady czynione były także po tej dacie. Przedsiębiorstwo zostało przekształcone w dniu 11 października 1995 r. w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa „Huta Szkła C. S.A.”. Decyzją Ministra Gospodarki z dnia 16 kwietnia 1997 r. stwierdzono nieważność orzeczenia z dnia 15 października 1949 r. Pozwana spółka została wpisana jako właściciel do księgi wieczystej. Nieruchomość pozostaje we władaniu powódki.

Oddalając powództwo, Sąd Okręgowy uznał, że nie zostały spełnione przesłanki określone w art. 231 § 1 k.c., powódka nie była bowiem samoistnym posiadaczem nieruchomości, a jedynie dzierżycielem, władała bowiem nieruchomością oddaną jej w zarząd, a po dniu 5 grudnia 1990 r. stała się wieczystym użytkownikiem. Nakłady dokonane po tym dniu nie zostały uznane jako wzniesienie budynków ani urządzeń.

Powyższe ustalenia i ocenę prawną podzielił Sąd Apelacyjny, oddalając wyrokiem z dnia 12 maja 2005 r. apelację powódki.

Wyrok ten, na skutek skargi kasacyjnej powódki, uchylony został przez Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2006 r., I CSK 185/05 (OSP 2007, nr 5,

poz.62). Sąd Najwyższy wskazał, że przedsiębiorstwo państwowe mogło nabyć roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości zajętej pod budowę także w czasie obowiązywania zasady jednolitej własności państwowej, tj. do dnia 1 lutego 1989 r. Przedsiębiorstwo bowiem posiadało podmiotowość prawną i odpowiadało za swoje zobowiązania. Oddanie przedsiębiorstwu państwowemu w zarząd nieruchomości nie oznaczało braku po jego stronie jakichkolwiek praw podmiotowych do tej nieruchomości, a władanie na tej podstawie nie stanowiło jedynie dzierżenia, w szczególności nie było sprawowaniem zarządu rzeczą cudzą. Wobec stwierdzenia nieważności orzeczenia z 1949 r. Skarb Państwa nigdy nie był właścicielem spornych nieruchomości i z tej przyczyny nie mógł wyposażyć utworzonego przedsiębiorstwa państwowego w uprawnienia do przekazywanego mienia. Przedsiębiorstwo zatem było samoistnym posiadaczem przekazanego majątku, a skoro tak, to nabyło roszczenie określone w art. 231 § 1 k.c.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny uwzględnił apelację, zmienił wyrok Sądu Okręgowego i zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o treści określonej w pozwie.

Wyrok ten został zaskarżony skargą kasacyjną pozwanej, w której zarzucono naruszenie art. 117 § 2 i 3, art. 231 § 1 i art. 336 k.c., art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji, oraz art. 398¹⁵ § 1, art. 326 § 2, art. 327 i 155 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy postanowił odroczyć rozpoznanie sprawy i przedstawił składowi siedmiu sędziów budzące poważne wątpliwości zagadnienie prawne, wiążące się z samoistnym posiadaniem jako przesłanką zastosowania art. 231 k.c. oraz charakterem władania nieruchomością przez przedsiębiorstwo państwowe w okresie obowiązywania art. 128 k.c., przy uwzględnieniu mocy wstecznej stwierdzenia nieważności aktu nacjonalizacyjnego.

Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów postanowił przejąć sprawę do swojego rozpoznania i wyrokiem z dnia 15 stycznia 2009 r., I CSK 333/07 uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy podzielił wyrażony w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 kwietnia 2006 r. pogląd, że zasada jednolitego funduszu państwowego nie oznaczała braku

możliwości wystąpienia przez przedsiębiorstwo państwowe z roszczeniem na podstawie art. 231 § 1 k.c. w stosunku do nieruchomości znajdujących się w jego władztwie. Nie mogło przeciwstawić żadnych własnych uprawnień Skarbowi Państwa, jednak w stosunkach zewnętrznych z osobami trzecimi miało pozycję taką jak właściciel. Także zatem w wypadku, gdy do wzniesienia budynku na będącej w posiadaniu przedsiębiorstwa państwowego nieruchomości doszło do wzniesienia budynku w okresie obowiązywania art. 128 k.c. w pierwotnym brzmieniu, przedsiębiorstwu mogło przysługiwać roszczenie z art. 231 § 1 k.c. Podkreślone zostało, że już w poprzednim wyroku Sąd Najwyższy przyjął, że w okolicznościach sprawy przedsiębiorstwo państwowe Huta Szkła „P.-C.” było samoistnym posiadaczem majątku, oraz, że opinią tą był związany Sąd Apelacyjny, co oznacza niedopuszczalność podnoszenia dotyczących tej oceny prawnej zarzutów w skardze kasacyjnej. Wiążąca jest również wykładnia prawa odnośnie do tego, że roszczenie z art. 231 § 1 k.c. podlega sukcesji pod tytułem ogólnym, przysługuje zatem powódce jako następcy prawnemu przedsiębiorstwa państwowego. Sąd Najwyższy uznał za niezasadny zarzut naruszenia art. 117 § 2 i 3 k.c. i dokonując wykładni tego przepisu uznał, że roszczenie samoistnego posiadacza o wykup działki nie podlega przedawnieniu. Nie została natomiast przez Sąd Apelacyjny przesądzona kwestia dobrej lub złej wiary powoda jako posiadacza samoistnego, kwestia ta wymagała dokonania ustaleń i oceny i z tego względu Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Rozpoznając sprawę po raz trzeci, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2010 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powódki własności bliżej określonych w sentencji nieruchomości o łącznej powierzchni 13,7187 ha za wynagrodzeniem w kwocie 2 478 087,76 zł, na co powódka wyraża zgodę.

Sąd Apelacyjny uznał, że domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.) posiadacza samoistnego, jakim było przedsiębiorstwo państwowe, nie zostało wzruszone. Przy nabywaniu posiadania przedsiębiorstwo działało zgodnie z obowiązującym wówczas prawem, zostało wyposażone w majątek przez właściwy organ

państwowy i przy zachowaniu ustawowego trybu. Pozostawało ono w dobrej wierze do dnia 28 lipca 1993 r., tj. do wydania nieprawomocnej decyzji stwierdzającej nieważność orzeczenia nacjonalizacyjnego. Do tego czasu pozwany nie czynił widocznych dla posiadacza starań o odzyskanie nieruchomości, nie było więc podstaw do przyjęcia, że przedsiębiorstwo państwowe powinno przewidywać, że w nieokreślonej przyszłości nastąpi zmiana ustroju społeczno-gospodarczego i dojdzie do stwierdzenia nieważności decyzji nacjonalizacyjnej. Sąd Apelacyjny przyjął, że powódka spełnia określone w art. 231 § 1 k.c. przesłanki nawet przy uznaniu, że posiadanie jej poprzednika prawnego nie miało cech dobrej wiary, bowiem kwestia świadomości posiadania spornych gruntów powinna być oceniana z uwzględnieniem relacji wewnętrznych pomiędzy państwową osobą prawną a Skarbem Państwa. Powódka może być bowiem zrównana, z uwagi na zasady współżycia społecznego, z posiadaczem w dobrej wierze z uwagi na to, że działka gruntu, na której posadowiona była przedwojenna huta, została oddana w użytkowanie wieczyste osobie trzeciej. Znacjonalizowany w 1949 r. zakład był małą hutą o ręcznym sposobie formowania. Z uwagi na stan techniczny oraz nieopłacalność produkcji został zdjęty z ewidencji i wyłączony z eksploatacji, a od 1989 r. stanowi własność osoby trzeciej. Pozwana otrzymała z tego tytułu od Skarbu Państwa odszkodowanie w kwocie 10 338 578 zł. Obecnie funkcjonujący nowoczesny zakład z tzw. „megaukładem” powstał wyłącznie staraniem przedsiębiorstwa państwowego, zakład przemysłowy i osiedle mieszkaniowe wybudowano w latach 50-tych, w późniejszych latach dokonywano dalszych nakładów. Przedwojenne budynki znajdowały się na innych działkach niż objęte pozwem grunty, stanowiące w dacie nacjonalizacji niezabudowane nieużytki rolne. Wartość dokonanej zabudowy znacznie przekracza wartość tych gruntów, co stanowi spełnienie kolejnej przesłanki określonej w art. 231 § 1 k.c.

Wyrok powyższy zaskarżyła pozwana skargą kasacyjną opartą na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c.

W ramach pierwszej podstawy skargi kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie: art. 17, 18 i 300 § 2 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. z 1946 r. Nr 57, poz. 319), art. 13 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo o księgach

wieczystych (Dz. U. z 1946 r. Nr 57, poz. 320), art. 5,6 i 7 w związku z art. 231 § 1 k.c. a nadto art. 117 k.c. w związku z art. 231 § 1 k.c. i art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji.

W ramach drugiej podstawy skargi kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 232 zd. 2 k.p.c.

Wskazując na powyższe podstawy zaskarżenia skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie można uwzględnić zarzutu naruszenia art. 117 § 2 i 3 k.c. w związku z art. 231 § 1 k.c. W wyroku z dnia 15 stycznia 2009 r. skład siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, dokonując wykładni tych przepisów, wskazał, że roszczenie o wykup gruntu nie podlega przedawnieniu. Wykładnia ta, dokonana w niniejszej sprawie, wiązała zarówno Sąd Apelacyjny jak i Sąd Najwyższy przy kolejnym jej rozpoznawaniu (art. 398²⁰ k.p.c.). Kwestię tę należy uznać za przesądzoną, zatem dalsza polemika w tym zakresie jest bezprzedmiotowa. Sąd Najwyższy przesądził też, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy poprzednik prawny powódki mógł być uważany za posiadacza samoistnego, a powódka, jako jego następca prawny pod tytułem ogólnym, nabyła roszczenie z art. 231 § 1 k.c. Z uzasadnienia skargi kasacyjnej wynika, że skarżąca tej wykładni prawa nie podziela i nie przyjmuje do wiadomości, co jednak nie stanowi podstawy do odstąpienia od niej przez Sąd Najwyższy przy kolejnym rozpoznaniu skargi kasacyjnej.

Do rozstrzygnięcia pozostaje kwestia istnienia bądź braku dobrej wiary po stronie poprzednika prawnego powódki, nie budzi przy tym wątpliwości, że dla tej oceny miarodajna jest chwila wzniesienia budynku (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 1983 r., I CR 44/83 oraz z dnia 13 marca 2002 r., III CKN 981/99, nie publ.). Zarzuty skarżącej w tym zakresie opierają się na założeniu, że przyjęcie dobrej wiary wykluczał fakt, że aż do listopada 1967 r. w księdze wieczystej jako właściciel spornych gruntów wpisany był jej poprzednik

prawny, to jest Huta Szkła C. w T. Wzniesienie zatem jakichkolwiek budowli w tym okresie nie upoważniało posiadacza do wystąpienia z roszczeniem z art. 231 § 1 k.c. Skarżąca powołała się na art. 300 § 2 oraz art. 18 dekretu o prawie rzeczowym z dnia 11 października 1946 r. (Dz. U. Nr 57, poz. 319; dalej – pr. rzecz.), a także art. 13 dekretu z tej samej daty Prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 320). Z przepisów tych wynika domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 18 dekretu o pr.rzecz.), zasada jawności ksiąg wieczystych (art. 13 dekretu prawo o księgach wieczystych), a także zasada, że na domniemanie prawa, wynikające z posiadania, nie można się powołać przeciwko domniemaniu prawa, wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej (art. 300 § 2 pr. rzecz.). Te pryncypialne zasady obowiązują również w obecnym stanie prawnym (art. 3 i 4 u.k.w.h.). Nie znaczy to jednak, że w żadnym wypadku samoistny posiadacz nieruchomości nie może dochodzić skutecznie roszczenia z art. 231 § 1 k.c. (a także innych roszczeń wynikających z posiadania) przeciwko właścicielowi wpisanemu do księgi wieczystej.

Sens domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na tym, że w razie jego kolizji z domniemaniem wynikającym z posiadania (domniemanie posiadania samoistnego, domniemanie ciągłości posiadania, domniemanie zgodności posiadania z prawem, domniemanie dobrej wiary), to pierwsze ma przewagę. Inaczej niż w przypadku pozostałych domniemań prawnych, powołujący się na domniemanie wynikające z posiadania nie jest zwolniony z obowiązku wykazania faktów stanowiących treść domniemania, a ponadto na nim ciąży obowiązek obalenia domniemania wynikającego z jawnego wpisu w księdze wieczystej. Domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest bowiem domniemaniem wzruszalnym; wpis prawa własności ma charakter deklaracyjny i może zostać obalony nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w każdym postępowaniu, w którym kwestia ta stanowi przesłankę rozstrzygnięcia. Sam zatem wpis w księdze wieczystej nie ma zatem dla oceny dobrej wiary przesądzającego znaczenia. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lipca 2004 r., I CK 38/04 (nie publ.) wskazał, że nabywcę wpisanego jako właściciel w księdze wieczystej można uznać za posiadacza w złej wierze, jeżeli

w chwili budowy znał niebudzące wątpliwości fakty jednoznacznie uzasadniające stwierdzoną później ze skutkiem *ex tunc* nieważność decyzji administracyjnej będącej podstawą wpisu. W rozpoznawanej sprawie zaś miała miejsce sytuacja odwrotna, a okoliczność, że przy nabywaniu posiadania i w dacie wznoszenia budowli posiadacz działał zgodnie z obowiązującym wówczas prawem, nie może pozostać bez znaczenia dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2009 r., I CSK 265/08, nie publ.).

Przedsiębiorstwo państwowe będące posiadaczem samoistnym nieruchomości miało wszelkie podstawy do uznania, że wadliwy jest istniejący w księdze wieczystej wpis własności innej osoby. Przejęcie przedwojennego przedsiębiorstwa nastąpiło na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz.U. Nr 3, poz. 17 ze zm.), w sposób określony w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 stycznia 1947 r. w sprawie trybu postępowania przy przejmowaniu przedsiębiorstw na własność Państwa (Dz.U. Nr 16, poz. 62, zm. Dz.U. z 1949 r. Nr 29, poz. 212). Wydane zostały właściwe decyzje administracyjne, utworzono przedsiębiorstwo państwowe i wyposażono je w przejęty majątek. Istniały zatem akty legalne uzasadniające przeświadczenie, że Skarb Państwa zostałby wpisany do księgi wieczystej jako właściciel, gdyby o to wystąpił, co oznaczałoby wykreślenie dotychczas wpisanego właściciela. Okoliczności te uzasadniały zatem przyjęcie przez Sąd Apelacyjny dobrej wiary posiadacza samoistnego, jakim było przedsiębiorstwo państwowe, także przed listopadem 1967 r., kiedy to wykreślenie przedwojennego właściciela rzeczywiście nastąpiło. Nie zmienia tej oceny fakt, że kilkadziesiąt lat później okazało się, że to wpis Skarbu Państwa okazał się wadliwy, nie sposób bowiem przyjąć, aby w dacie wznoszenia budowli można było rozsądnie zakładać, że tego rodzaju zmiana nastąpi.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy zatem bezprzedmiotowe okazały się alternatywne rozważania Sądu Apelacyjnego odnoszące się do ewentualnego uwzględnienia roszczenia na podstawie art. 5 k.c., skoro za trafną należy uznać ocenę spełnienia określonej w art. 231 § 1 k.c. przesłanki dobrej wiary posiadacza

samoistnego. Nie ma w tej sytuacji potrzeby odnoszenia się do kasacyjnych zarzutów podważających zasadność poglądu dotyczącego art. 5 k.c., wyrażonego niejako *obiter dicta*. Na marginesie jedynie należy wskazać, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego nie wykluczono możliwości stosowania art. 231 § 1 k.c. w wypadkach, w których budowla została wzniesiona przez posiadacza samoistnego w złej wierze, tj. takiego, który wiedział lub wiedzieć powinien, że nie jest właścicielem, jeżeli zasady współżycia społecznego przemawiają, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, za traktowaniem tego posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze (por. wyrok z dnia 22 lutego 2001 r., III CKN 297/00, nie publ.). W okolicznościach niniejszej sprawy odwoływanie się do zasad współżycia społecznego nie było jednak potrzebne.

Kolejna grupa zarzutów kasacyjnych, podnoszonych w ramach obydwu podstaw kasacyjnych, związana jest również z chwilą, w jakiej poprzednik prawny powódki stał się posiadaczem samoistnym w dobrej wierze. Skarżąca wywodząc, że o istnieniu dobrej wiary posiadacza można mówić dopiero od listopada 1967 r., kwestionowała spełnienie trzeciej przesłanki określonej w art. 231 § 1 k.c., to jest dysproporcji wartości budowli i gruntu, na jakim je wzniesiono. Wywód ten sprowadzał się do twierdzenia, że wszelkie nakłady dokonane przez samoistnego posiadacza do listopada 1967 r., będącego do tego czasu w złej wierze, zwiększały wartość gruntu. W rezultacie, po tej dacie inne budynki wznoszone były już na gruncie zabudowanym, którego wartość nie była znacząco mniejsza niż wartość nowych nakładów, a nawet mogła być wyższa. Na tę okoliczność wnoszono o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, którego to wniosku Sąd Apelacyjny nie uwzględnił, co także skarżąca zarzuciła w ramach drugiej podstawy kasacyjnej. Zarzuty te nie zasługują na uwzględnienie. Jak wyżej wskazano, Sąd Najwyższy nie podzielił zarzutu, że przed listopadem 1967 r. poprzednik prawny powódki był posiadaczem w złej wierze. Dokonane ustalenia jednoznacznie wskazują, że nowy zakład produkcyjny, osiedle mieszkaniowe i inne obiekty budowane przed tą datą wznoszone były na gruncie niezabudowanym, stanowiącym nieużytki rolne VI klasy, a ich wartość znacznie przewyższała wartość zajętego gruntu. Dalsze inwestycje jedynie tę dysproporcję wartości zwielokrotniły. Wartość zarówno gruntu, jak i budowli została prawidłowo ustalona według stanu z daty budowy i cen z daty

realizowania roszczenia o wykup, dopuszczanie zatem dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości zabudowanego gruntu według stanu z listopada 1967 r. byłoby zbędne, trafnie zatem wniosek ten został oddalony. Nie można też podzielić argumentu, że w chwili wznoszenia nowych budynków grunt był już zabudowany, bowiem istniał na nim przedwojenny zakład produkcyjny i inne budynki. Zarzut ten w istocie zmierza do podważenia ustalonego w sprawie stanu faktycznego, z ustaleń bowiem wynika, że przedwojenne budynki usytuowane były na innych działkach, które nie są objęte żądaniem i które obecnie stanowią własność innej osoby, budowle zaś wzniesione przez poprzednika prawnego skarżącej znajdują się na gruncie uprzednio niezabudowanym.

Z powyższych względów orzeczono jak sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.