



Sygn. akt I CSK 721/10

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 września 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

SSA Marek Machnij

w sprawie z powództwa Anety P.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę,

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

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 18 maja 2010 r.,

- 1) uchyla zaskarżony wyrok w zakresie zmieniającym wyrok Sądu Okręgowego z dnia 18 czerwca 2009 r. (punkt I), oddalającym apelację pozwanego (punkt II) i rozstrzygającym o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym (punkt IV) i w tej części przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego;**
- 2) umarza postępowanie kasacyjne w pozostałej części.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego z dnia 18 czerwca 2009 r. w ten sposób, że zobowiązał Skarb Państwa – Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy do złożenia oświadczenia o nabyciu od powódki Anety P. własności nieruchomości położonej w W. przy ulicy Z., dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr [...] za wynagrodzeniem w kwocie 1 307 067 zł, podwyższył koszty procesu należne powódce od pozwanego do kwoty 4 740 zł, oddalił apelacje obu stron w pozostałej części i zniósł koszty procesu w postępowaniu apelacyjnym. Za uzasadnione uznał rozstrzygnięcie o obowiązku zapłaty przez pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości.

Rozstrzygnięcie to oparł na następujących ustaleniach i wnioskach:

Powódka jest właścicielką nieruchomości, obejmującej działkę gruntu o powierzchni 2991 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ulicy Z., objętą księgą wieczystą nr [...] Sądu Rejonowego. W stosunku do tej nieruchomości wszczęto w 1975 r. postępowanie wywłaszczeniowe. W dniu 6 listopada 1974 r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wydał, na podstawie art. 41 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1974 r. Nr 3, poz. 14), decyzję zezwalającą Zarządowi Inwestycji Centralnych Ministerstwa Zdrowia i Opieki Społecznej na zajęcie 17 niezabudowanych nieruchomości, w tym także działki nr 776, będącej własnością powódki, z podziału której powstała działka nr 60/2. Postanowieniem z dnia 3 stycznia 1984 r. postępowanie wywłaszczeniowe zostało zawieszona, podjęto je w dniu 3 kwietnia 2007 r. i umorzono w związku ze zrealizowaniem zadania inwestycyjnego. Na działce nr 60/2 znajdują się zabudowania, stanowiące część kompleksu Instytutu Kardiologii, które zostały wzniesione w 1975 r., a przebudowane w 1995 r. Posiadaczem samoistnym nieruchomości był Skarb Państwa, który w latach 70-tych dokonał zabudowy na działce powódki i działkach sąsiednich. Nieruchomości zajęte pod budowę lecznicy przekazane zostały w użytkowanie wieczyste Instytutowi Kardiologii, poza tą oznaczoną numerem 60/2. Wartość rynkowa działki nr 60/2 wynosi 1 307 732 zł, a wartość zabudowań 8 103 732 zł. Stawka czynszu dzierżawnego w 2007 r. wynosiła 11,04 zł za m<sup>2</sup> powierzchni. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie

z nieruchomości należy się powódce za okres od uprawomocnienia się decyzji z dnia 14 maja 2007 r. o umorzeniu postępowania wywłaszczeniowego do wniesienia powództwa. We wcześniejszym czasie uprawnienie pozwanego do korzystania z działki wynikało z decyzji zezwalającej na zajęcie gruntu. Również roszczenie o wykup nieruchomości nie mogło być skutecznie dochodzone w okresie związania decyzją o zezwoleniu na zajęcie nieruchomości. Zarzut nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia nie był uzasadniony, ponieważ do czasu umorzenia postępowania w sprawie o wywłaszczenie nie biegł termin przewidziany do zasiedzenia (art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c.). Powódka nie mogła w tym czasie dochodzić zwrotu nieruchomości. Przemawia to również za bezzasadnością zarzutu przedawnienia roszczenia objętego art. 231 § 2 k.c. Decyzja z dnia 14 maja 2007 r. wskazuje, że umorzenie postępowania w sprawie o wywłaszczenie było konsekwencją braku możliwości wydania decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości. Bezpodstawne jest rozważanie roszczenia o zwrot nieruchomości, skoro została ona zabudowana kompleksem szpitalnym, będącym w użytkowaniu Instytutu Kardiologii. Pozwany władał nieruchomością jako posiadacz samoistny i posiadania tego nie wyzbył się, oddając nieruchomość w posiadanie zależne wymienionemu Instytutowi. Skarb Państwa reprezentowany być powinien przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy na podstawie art. 11 ust. 1 i art. 23 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w odniesieniu do obu zgłoszonych przez powódkę roszczeń, ponieważ ustawodawca nie uzależnił wykonania zadania, określonego w art. 23 § 1 pkt 8 ustawy o gospodarce terenami, od tego, która jednostka organizacyjna Skarbu Państwa dokonała zabudowy. Pozwany nie udowodnił, że budynek H5 – blok łóżkowy, blok operacyjny i oddział opieki pooperacyjnej został w latach 1995 do 1997 zbudowany przez Instytut Kardiologii. W 2005 r. wszczęte zostało, na wniosek Zarządu Inwestycji Centralnych Ministerstwa Zdrowia, postępowanie o ustalenie lokalizacji dla inwestycji polegającej na rozbudowie Instytutu Kardiologii przez budowę nowego budynku H6 na działkach nr 60/1 i 60/2. Podważa to stanowisko pozwanego, że jedynie budynek H5 w latach 1995 do 1997 wzniesiony został przez Instytut Kardiologii. Zmiana wyroku Sądu Okręgowego dotyczyła określenia, zgodnego z treścią art. 231 § 2 k.c., czynności prawnej, w odniesieniu

do której powinno być złożone oświadczenie woli pozwanego oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu, odpowiadającego wynikowi sprawy.

Pozwany w skardze kasacyjnej powołał podstawę przewidzianą art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c., zarzucając naruszenie art. 231 § 2 w związku z art. 336 i 339 k.c. przez niewłaściwą wykładnię, polegającą na uznaniu, że zobowiązanym do nabycia własności całej działki jest Skarb Państwa, chociaż posadowione na niej budynki są w posiadaniu Instytutu Kardiologii a na gruncie art. 231 § 2 k.c. przymiot samoistności posiadania nie ma znaczenia dla legitymacji biernej, zaś władanie Instytutu powinno być ocenione jako odpowiadające treścią prawu użytkownika wieczystego. Naruszenie art. 224 § 2 i art. 225 w związku z art. 336 i art. 339 k.c. polega na niewłaściwej wykładni, przyjmującej, że zobowiązanym do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest pozwany, chociaż w okresie od 14 maja 2007 r. faktycznie władającym działką powódki jest Instytut Kardiologii, który jako wieczysty użytkownik uznany być powinien za posiadacza samoistnego.

Powódka wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wiążące w postępowaniu kasacyjnym na podstawie art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c. ustalenia faktyczne Sądu Apelacyjnego wskazują, że nie doszło do wywłaszczenia nieruchomości, będącej obecnie własnością powódki, chociaż wzniesiono na niej zabudowania stanowiące bazę budynkową Instytutu Kardiologii a wartość ich wielokrotnie przewyższa wartość zajętej nieruchomości. Inwestycja dotycząca zabudowań wzniesionych także na działce powódki prowadzona była przez Skarb Państwa – Zarząd Inwestycji Centralnych Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej i zmierzała do stworzenia budynków dla Lecznicy tego Ministerstwa. Od czasu zakończenia robót zabudowana nieruchomość, po jej przekazaniu, jest w posiadaniu Instytutu Kardiologii. Z pisma tego Instytutu, skierowanego w dniu 1 lipca 2005 r. do Ministra Zdrowia wynika, że nieruchomość wraz z budynkami Instytut ten przejął po zakończeniu budowy w 1981 r., a objęta nią działka nr 776 o powierzchni 3015 m<sup>2</sup> nie została wywłaszczona.

Powódka realizuje roszczenie przewidziane art. 231 § 2 k.c., które należy, obok art. 226 – art. 227 k.c., do ustawowo uregulowanych sposobów rozliczenia nakładów poczynionych na cudzy grunt. Przepis art. 231 k.c. stanowi źródło roszczeń, jakie powstają w chwili dokonania zabudowy, zarówno dla posiadacza nieruchomości, jak i jej właściciela, jeśli zostaną spełnione objęte nim przesłanki. W doktrynie przyjmowane jest, że ten obligacyjny stosunek pomiędzy właścicielem nieruchomości a budującym zaliczany jest do zobowiązań realnych, które zbliżone są w pewnym stopniu do praw rzeczowych, jako związane z określoną sytuacją prawnorzeczową w tym znaczeniu, że jego podmiotami są osoby w pewien sposób związane z rzeczą, której to zobowiązanie dotyczy. Związek obligacji z prawem rzeczowym polega na tym, że podmiotem zobowiązania może być tylko osoba pozostająca w danej sytuacji prawnorzeczowej, a każda zmiana podmiotów stosunku prawnorzeczowego powoduje z mocy samego prawa zmianę stron zobowiązania, bez potrzeby dokonywania jakichkolwiek dalszych czynności. Stosownie do art. 231 § 2 k.c. żądanie właściciela nieruchomości o zobowiązanie tego, kto wznosił na niej budynek lub inne urządzenie, przenoszące znacznie wartość zajętej na ten cel działki, do nabycia jej własności za odpowiednim wynagrodzeniem, skierowane być powinno przeciwko podmiotowi, który tego rodzaju nakłady poczynił bez względu na to, czy był posiadaczem nieruchomości i na jego dobrą lub złą wiarę. Z uwagi na to, że przepis ten należy do grupy przepisów regulujących ochronę własności, legitymację bierną ma również posiadacz nieruchomości bez tytułu prawnego. Treścią roszczenia z art. 231 § 2 k.c. jest uprawnienie do domagania się przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości, które ma swoje źródło w prawie własności, a zatem niedopuszczalne jest przeniesienie tych uprawnień na inne osoby bez równoczesnego przeniesienia prawa własności zabudowanej nieruchomości. Za dopuszczalną przyjmuje się zmianę właściciela nieruchomości po powstaniu stosunku obligacyjnego, ponieważ na gruncie art. 231 k.c. jako zobowiązanego (§ 1) lub uprawnionego (§ 2) traktować należy każdorazowego właściciela nieruchomości. W odniesieniu do uprawnienia samoistnego posiadacza nieruchomości w dobrej wierze, który wznosił budynek, nie została wyłączona możliwość zgłoszenia roszczenia z art. 231 § 1 k.c. przez jego następcę prawnego

pod tytułem ogólnym, jeśli przeszło na niego posiadanie zabudowanej nieruchomości. Następstwo syngularne będzie związane z uprawnieniem przewidzianym tym uregulowaniem, jeśli jest konsekwencją umowy zawartej z tym posiadaczem, który wznosił budynek i przeniósł na następcę posiadanie nieruchomości. Zmiana podmiotu po stronie zobowiązanego na podstawie art. 231 § 2 k.c. dotyczyć będzie następstwa pod tytułem ogólnym, a w przypadku następstwa syngularnego, jeśli poprzednik był samoistnym posiadaczem w dobrej wierze, uprawnionym do zgłoszenia roszczenia z art. 231 § 1 k.c. W odniesieniu do posiadacza, który dokonał bezprawnie zabudowy wyrażane było w doktrynie zarówno stanowisko, że nie dochodzi do następstwa syngularnego, ponieważ nie ma podstaw do konstruowania domniemania zgody właściciela nieruchomości na przejęcie długu, obejmującego odpowiednie wynagrodzenie za nieruchomość, którą ma obowiązek nabyć, jak też wysunięto pogląd, że dochodzi do następstwa w przypadku przejścia posiadania gruntu i długu inwestora na następcę prawnego.

W rozpoznawanej sprawie za przekonujące uznać należało drugie z powołanych zapatrywań. Przepis art. 231 § 2 k.c. może być zastosowany również w stosunku do następcy prawnego podmiotu, który wznosił budynek, jeżeli przemawia za tym, że względu na okoliczności konkretnej sprawy, cel tego przepisu, którym jest zarówno ochrona właściciela, jak i uzgodnienie stanu własności ze stanem posiadania. Brzmienie tego przepisu i nieprzypadkowe zróżnicowanie sytuacji objętych § 1 i § 2 pozostaje w zgodzie z przeznaczeniem przepisów dotyczących ochrony własności. Dla interesu właściciela, który został naruszony zabudową jego nieruchomości jest rzeczą obojętną, kto tej budowy dokonał, wskazuje na to szerokie wyznaczenie kręgu zobowiązanych do nabycia nieruchomości.

Podmiotem, który wznosił budynki na nieruchomości będącej obecnie własnością powódki był Skarb Państwa, który przekazał Instytutowi Kardiologii ich posiadanie wraz z nieruchomością i zobowiązaniami. Doszło zatem do następstwa prawnego po stronie zobowiązanej do nabycia nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że w odniesieniu do Skarbu Państwa nie może mieć miejsca następstwo prawne pod tytułem ogólnym, a jednocześnie jest on podmiotem, który byłby uprawniony do zgłoszenia roszczenia objętego art. 231 § 1 k.c. Nie ma podstaw do

wniosku, że pozwany mimo przekazania nieruchomości Instytutowi Kardiologii zachował samoistne posiadanie. Charakter posiadania nieruchomości przez ten Instytut wynika z treści powołanego pisma, a samodzielność korzystania z niej i traktowania jej na równi z pozostałymi nieruchomościami przeczy zależności posiadania. Nie zasługuje również na podzielenie ocena decyzji z dnia 14 maja 2007 r., skoro bezprzedmiotowość postępowania o wywłaszczenie łączy z zakończeniem inwestycji, co zbiegło się z przekazaniem posiadania nieruchomości. Okoliczności rozpoznawanej sprawy przemawiają za tym, że przepis art. 231 § 2 k.c. może być zastosowany w stosunku do następcy prawnego tego, kto wznosił budynki. Pozostaje to również w zgodzie z jego logiczną wykładnią opartą na przesłankach społeczno-gospodarczych, przemawiających za przyznaniem ochrony właścicielowi przez podmiot, który posiada nieruchomość i korzysta zarówno z niej, jak i wzniesionych budynków, które w tym celu były wybudowane i są jednym z elementów kompleksu budynków funkcjonalnie powiązanych, a jednocześnie dojdzie do usunięcia rozbieżności pomiędzy stanem własności i stanem posiadania nieruchomości. Odmienna wykładnia art. 231 § 2 k.c. dokonana przez Sąd Apelacyjny nie zasługuje na podzielenie jako sprzeczna z przesłankami stanowiącymi ratio legis tego przepisu.

Nie można zgodzić się również ze stanowiskiem tego Sądu, że pozwany jest biernie legitymowany w odniesieniu do roszczenia objętego art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. – o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, skoro nie można mu przypisać przymiotu korzystającego, ponieważ nigdy nim nie był.

Poza zakresem podniesionych przez skarżącego zarzutów podkreślenia wymaga, że w przytoczonych okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie mogło dojść do zastosowania art. 121 pkt 4 k.c.

Z powyższych względów zaskarżony wyrok został uchylony na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c., a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania. Częściowe cofnięcie skargi kasacyjnej było przyczyną umorzenia w tym zakresie postępowania, wywołanego jej wniesieniem, w oparciu o art. 391 § 2 w związku

z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. Z mocy art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego pozostawiono orzeczeniu końcowemu.