



Sygn. akt I CSK 230/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Hubert Wrzeszcz

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa Spółdzielni Rzemieślniczej C. w W.
przeciwko Miastu W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 20 lutego 2014 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 3 października 2012 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W., po ponownym rozpoznaniu sprawy z powództwa Spółdzielni Rzemieślniczej C. przeciwko Miastu W. o zobowiązanie pozwanego do oddania powódce w użytkowanie wieczyste gruntu o powierzchni około 635 m², stanowiącego część nieruchomości położonej przy ul. P. [...] w W., objętej księgą wieczystą nr [...], którego dokładne oznaczenie będzie możliwe po sporządzeniu przez biegłego projektu podziału nieruchomości, oraz do nieodpłatnego przeniesienia na powódkę własności znajdującego się na tym gruncie budynku usługowo – administracyjnego, wyrokiem z dnia 25 maja 2005 r. oddalił powództwo.

Ustalił, że żądanie pozwu dotyczy części nieruchomości, obejmującej działkę nr 39/1 o obszarze 0,9987 ha, położonej w W. przy ul. P., której właścicielem jest obecnie pozwany. W 1963 roku Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W. przyznało Rzemieślniczej Spółdzielni [...] lokal na pierwszym piętrze w bloku nr 7a na osiedlu G. z przeznaczeniem na punkty usługowe i siedzibę Spółdzielni pod warunkiem sfinansowania budowy bloku, łącznie z boksami garażowymi, które miały być przekazane do dyspozycji dzielnicy dla mieszkańców osiedla, z tym że jeden mógł być pozostawiony do dyspozycji Spółdzielni. Decyzją z dnia 24 lipca 1963 r. Prezydium wyznaczyło Spółdzielnię na użytkownika lokalu o powierzchni 413 m² w bloku nr 7a i zobowiązało ją do nawiązania kontaktów z inwestorem w celu zabezpieczenia terminowej realizacji obiektu.

W dniu 17 grudnia 1966 r. Zarząd Budynków Mieszkalnych W. A.D.M. [...] zawarł z Rzemieślniczą Spółdzielnią umowę najmu, na podstawie której oddał jej w najem lokal użytkowy o powierzchni 391,49 m² położony przy ul. P. W tym samym dniu przejął od niej, z dniem 18 grudnia 1966 r., nieruchomość przy ul. P. [...] w administrację, łącznie z dokumentacją techniczną i zezwoleniem na użytkowanie. W 1967 roku Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W. wydało decyzję o przydziale Spółdzielni lokalu użytkowego przy ul. P. o powierzchni około 413 m².

W dniu 22 marca 1968 r. strony sporządziły aneks do umowy z dnia 17 grudnia 1966 r., którym obniżyły czynsz o 50 % z tytułu nakładów poniesionych

przez Spółdzielnię na budowę obiektu. Obniżony czynsz miał być płacony do czasu amortyzowania kwoty 1 692 000 zł, a nadpłata zaliczona na czynsz bieżący aż do jej wyczerpania. Postanowienia aneksu miały obowiązywać do czasu opracowania wytycznych przez upoważnione organy, a w razie odmiennych ustaleń miały tracić moc bez zachowania okresu wypowiedzenia.

W 1980 roku Urząd Dzielnicowy W. zezwolił na adaptację budynku przy ul. P. [...] z równoczesną nadbudową pawilonu przy ul. P. 8 , po czym poinformował Biuro Studiów i Projektów Budownictwa Usługowo – Przemysłowego „B.”, że powierzchnia uzyskana w wyniku nadbudowy budynku przy ul. P. [...] została przyznana Spółdzielni Rzemieślniczej C. Z kolei w piśmie z dnia 17 stycznia 1980 r., którego odpis przesłał do wiadomości Spółdzielni, wyjaśnił, że pawilony przewidziane do nadbudowy nie posiadają lokalizacji stałej, oraz że ich użytkowanie zostało określone wstępnie na 10 – 15 lat. W 1981 roku Urząd Dzielnicowy zatwierdził plan nadbudowy o jedną kondygnację budynku pawilonowego przy ul. P. 8, która miała przebiegać równocześnie z nadbudową sąsiedniego budynku pawilonowego przy ul. P. [...]. W 1984 roku zezwolono Spółdzielni na wykonanie na nieruchomości przy ul. P. [...] wewnętrznej instalacji gazowej.

Obecnie powódka zajmuje w pawilonie przy ul. P. [...], tak jak poprzednio, wszystkie pomieszczenia na pierwszym i drugim piętrze oraz jeden garaż o powierzchni 80,30 m². Każde z zajmowanych przez nią pięter ma powierzchnię około 340 m². Posiadaczem pozostałych lokali na parterze o łącznej powierzchni 217,20 m² jest Miasto W. Powierzchnia całego pawilonu wynosi 977,50 m², powódka zajmuje 760,30 m² (tj. 77,78 %), a pozwany 217,20 m² (tj. 22,22 %).

Spółdzielnia wynajmuje od pozwanego pomieszczenia na pierwszym piętrze i w tym zakresie strony są związane umową najmu z dnia 1 kwietnia 1997 r. Z pomieszczeń na drugim piętrze oraz z garażu powódka korzysta obecnie bezumownie. Między stronami toczy się sprawa z powództwa Miasta W. przeciwko Spółdzielni o eksmisję z lokali na drugim piętrze.

Uchwałą z dnia 19 grudnia 1995 r. Zarząd Dzielnicowy W. odmówił ustanowienia na rzecz powódki użytkowania wieczystego gruntu przy ul. P. [...] i

przeniesienia własności znajdującego się na nim budynku, podnosząc, że budynek nie ma lokalizacji stałej oraz że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewidziano rewaloryzację istniejących na tym gruncie obiektów zabytkowych, co łączy się z koniecznością wyburzenia zabudowy o charakterze czasowym.

Sąd Okręgowy uznał, iż powódka wykazała, że zarówno budowa pawilonu przy ul. P. [...], jak i nadbudowa nastąpiła ze jej środków finansowych. Stwierdził jednak, że powódce nie przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdującego się na nim budynku, przewidziane w art. 208 ust. 2 w związku z art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. – dalej: „u.g.n.”), ponieważ nie była posiadaczem gruntu i całego budynku, a jedynie lokali użytkowych na pierwszym i drugim piętrze oraz garażu na parterze. Poza tym powódka nie wykazała, by sporny budynek usługowo – administracyjny został wzniesiony na podstawie pozwolenia na budowę, pozwoleniem takim nie była bowiem decyzja z dnia 24 lipca 1963 r.

Wyrokiem z dnia 3 października 2012 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego, aprobując ustalenia faktyczne tego Sądu i – w zasadniczej części – ich ocenę prawną. Stwierdził jedynie, że – wbrew odmiennemu stanowisku Sądu pierwszej instancji – w art. 208 ust. 2 u.g.n. nie ma mowy o pozwoleniu na budowę tylko o zezwoleniu właściwego organu nadzoru budowlanego, co jest pojęciem szerszym i obejmuje decyzje, których treść może uzasadniać wniosek o wydaniu zezwolenia właściwego organu nadzoru budowlanego w odniesieniu co do budynków, co do których nie wydano decyzji lokalizacyjnej lub pozwolenia na budowę.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego powódka, powołując się na podstawę określoną w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach powołanej podstawy kasacyjnej wskazała na naruszenie art. 207 ust. 1 u.g.n. przez przyjęcie, że posiadanie części budynku, a zatem współposiadanie nieruchomości, nie stanowi jednocześnie posiadania gruntu w ułamkowej części w stosunku do

użytkowanej części budynku, ponieważ o posiadaniu gruntu można mówić tylko w wypadku posiadania całego budynku posadowionego na tym gruncie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżąca kwestionuje wyrażone w zaskarżonym wyroku stanowisko, według którego dochodzone roszczenie nie przysługuje jej z tej przyczyny, że sporny grunt, stanowiący część nieruchomości, na której wybudowała budynek usługowo – administracyjny, nie był w jej posiadaniu w rozumieniu art. 207 u.g.n. Zdaniem skarżącej, Sąd Apelacyjny dokonał błędnej wykładni tego przepisu, przez co wyszedł z błędnego założenia, że o posiadaniu gruntu można mówić tylko w wypadku posiadania całego posadowionego na nim budynku. W konsekwencji uznał, że posiadanie części budynku, a zatem współposiadanie nieruchomości, nie stanowi jednocześnie posiadania gruntu w części ułamkowej w stosunku do użytkowanej części budynku. Zdaniem skarżącej, z faktu, że była i nadal jest posiadaczem części spornego budynku w postaci lokali użytkowych i garaży, wynika, iż była i nadal jest współposiadaczem budynku, a tym samym współposiadaczem gruntu w części odpowiadającej posiadaniu budynku. Współposiadanie nie wyklucza natomiast możliwości wystąpienia z roszczeniem przewidzianym w art. 208 ust. 2 u.g.n., w art. 207 u.g.n. jest bowiem mowa o posiadaniu, a nie o wyłącznym posiadaniu nieruchomości. Przemawia za tym również treść art. 208 ust. 2 u.g.n., z której wynika, że posiadanie nie musi obejmować całego gruntu, tylko tę część, która jest niezbędna do prawidłowego korzystania z budynku. Oznacza to, że w razie posiadania części gruntu, niezbędnego do prawidłowego korzystania z budynku, można dochodzić roszczenia przewidzianego w art. 208 ust. 2 u.g.n. Za przyjęciem tezy, że posiadaniem w rozumieniu art. 207 u.g.n. jest także współposiadanie przemawia wreszcie – w ocenie skarżącej – dopuszczalność oddania w użytkowanie wieczyste gruntu w ułamkowej części, za czym opowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 18 maja 1995 r., III CZP 61/95 (OSNC 1995, nr 9, poz. 130).

Przystępując do rozważenia zarzutu błędnej wykładni art. 207 w związku z art. 208 ust. 2 u.g.n. trzeba przypomnieć, że powoływana ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera definicji posiadania, w związku z czym przyjmuje się,

że przy objaśnianiu tego pojęcia należy odwołać się do przepisów tytułu IV księgi drugiej k.c. oraz że pojęciem tym objęci są zarówno posiadacze samoistni, jak i zależni (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2003 r., III CZP 87/02, OSNC 2003, nr 12, poz. 157, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1998 r., III CZP 14/98, OSNC 1998, nr 11, poz. 173 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2002 r., III CKN 648/99, nie publ., z dnia 27 sierpnia 2003 r., I CKN 665/00, M. Prawn. 2006, nr 13, s. 717, z dnia 7 lipca 2004 r., I CK 20/04, Biul. SN 2004, nr 12, s. 9, z dnia 2 kwietnia 2009 r. IV CSK 533/08, nie publ., z dnia 24 czerwca 2009 r., I CSK 534/08, nie publ. i z dnia 29 kwietnia 2011 r., I CSK 484/10, nie publ.).

Wywody skarżącej, w których jest mowa o posiadaniu części budynku, posiadaniu gruntu w części ułamkowej w stosunku do użytkowanej części budynku i o współposiadaniu nieruchomości, powodują konieczność przypomnienia zasadniczych cech charakteryzujących instytucję posiadania na gruncie art. 336 k.c. Według tego przepisu, posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Posiadaniem jest zatem władztwo nad rzeczą połączone z wolą jego wykonywania w swoim imieniu (art. 338 k.c.).

Z treści art. 336 k.c. wynika, że przedmiotem posiadania może być rzecz, a więc przedmiot materialny, którego cechą jest takie zindywidualizowanie i wyodrębnienie od innych przedmiotów, że może być traktowany w obrocie jako dobro samoistne (art. 45 k.c.). Przedmiotem posiadania może być także część rzeczy, co dotyczy przede wszystkim części nieruchomości gruntowej. Przedmiot materialny połączony z innym jako jego część składowa (art. 47 k.c.) nie przestaje być rzeczą przez to, że stał się częścią składową innej rzeczy, wskutek czego nie może być do chwili odłączenia go przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Aktualizuje to potrzebę rozważenia kwestii dopuszczalności posiadania części składowej rzeczy, np. części budynków czy lokali. W orzecznictwie przyjmuje się, że budynki lub części budynku (lokale) mogą być przedmiotem posiadania w zakresie prawa własności tylko o tyle, o ile stanowią

odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 k.c. Nie można w związku z tym nabyć w drodze zasiedzenia piwnicy, usytuowanej pod domem mieszkalnym, zajmowanym przez właściciela zabudowanego nim gruntu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1973 r., I CR 413/73, nie publ. i z dnia 19 stycznia 1988 r., III CRN 459/87, (nie publ.)). Jeżeli budynki lub lokale są częścią składową gruntu, mogą być przedmiotem posiadania jedynie w zakresie innego prawa, np. prawa najmu. Przyjmuje się bowiem jako zasadę, że możliwość powstania prawa decyduje o możliwości powstania posiadania.

Szczególną postacią władztwa nad rzeczą jest współposiadanie. Występuje ono w sytuacji, w której posiadanie tej samej rzeczy jest wykonywane przez kilka osób i gdy istota władztwa każdej z tych osób jest identyczna. Z braku identyczności władztwa nie można zaliczyć do współposiadania wypadku, gdy ta sama rzecz jest przedmiotem posiadania samoistnego i zależnego, w takim wypadku bowiem ta sama rzecz jest wprawdzie we władaniu kilku osób, lecz rodzaj władztwa każdej z nich jest różny. Współposiadanie samoistne występuje w sytuacji, gdy zakres władztwa kilku osób odpowiada władztwu, jakie zachodzi przy współwłasności. Jeżeli natomiast odpowiada ono władztwu, jakie ma miejsce w wypadku wspólnych praw rzeczowych ograniczonych lub wspólnych praw obligacyjnych, mamy do czynienia z współposiadaniem zależnym.

Z kolei przez współposiadanie w częściach ułamkowych należy rozumieć faktyczne korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki czynią to współwłaściciele. Władztwo faktyczne współwłaściciela *pro indivisio* jest wykonywane przez korzystanie przez każdego współwłaściciela z całej rzeczy, ale – jak wynika z art. 206 k.c. – w zakresie, który nie wyłącza takiego korzystania z rzeczy przez pozostałych właścicieli (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12 (OSNC 2013, nr 9, poz. 101)).

Z ustaleń faktycznych stanowiących podstawę zaskarżonego wyroku wynika, że budynek usługowo – administracyjny wybudowany na nieruchomości położonej przy ul. P. [...], objętej księgą wieczystą nr [...], nie jest odrębnym od gruntu przedmiotem własności oraz że właścicielem tej nieruchomości jest Miasto W. Skarżąca natomiast, z racji zawarcia umowy najmu, jest posiadaczem zależnym

pomieszczeń znajdujących się na pierwszym i drugim piętrze tego budynku. W takiej sytuacji skarżąca może być uznana jedynie za posiadacza zależnego części budynku w postaci zajmowanych w nim pomieszczeń. Ze względu na odmienny rodzaj władztwa każdej ze stron nie może być w ogóle mowy o współposiadaniu nieruchomości. Władanie nieruchomością położoną przy ul. P. [...] przez pozwanego jest realizacją jego uprawnień właścicielskich wynikających z art. 140 k.c. Nie ulega zatem wątpliwości, że posiadanie nieruchomości przez pozwanego jest posiadaniem samoistnym. Skarżącej przysługują natomiast tylko ściśle określone uprawnienia do władania częścią budynku. Skarżąca nie ma zatem racji twierdząc, że posiadanie części budynku jest równoznaczne ze współposiadaniem nieruchomości gruntowej w części ułamkowej w stosunku do użytkowanej przez nią części budynku.

Skoro skarżąca nie może być uznana za współposiadacza nieruchomości gruntowej, zbędne stało się rozważanie, czy posiadanie w rozumieniu art. 207 u.g.n. oznacza wyłącznie posiadanie z wyłączeniem innych osób, czy także współposiadanie.

Oceny uprawnień skarżącej w niczym nie zmienia stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 1995 r., III CZP 61/95, według którego grunt stanowiący własność gminy może być przez nią oddany spółdzielni mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste także w ułamkowej części. Zgodnie bowiem z art. 208 ust. 2 u.g.n., konieczną przesłanką roszczenia przewidzianego w tym przepisie jest posiadanie zabudowanego gruntu, a przesłanka ta nie została w niniejszej sprawie spełniona. Poza tym skarżąca nie dochodziła ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości w ułamkowej części.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako pozbawioną uzasadnionych podstaw.

