

Sygn. akt XV Ca 295/22

POSTANOWIENIE

Dnia 14 października 2022 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Joanna Andrzejak-Kruk

sędzia Andrzej Adamczuk

sędzia Paweł Soliński

Protokolant: sekretarz sądowy Marcin Cieślik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 października 2022 r. w P.

sprawy z wniosku (...) Spółdzielni (...) w G.

przy udziale Miasta G.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawczynię

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gnieźnie

z dnia 4 stycznia 2022 r.

sygn. akt I Ns 124/21

postanawia:

oddalić apelację.

Andrzej Adamczuk Joanna Andrzejak-Kruk Paweł Soliński

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym 25.02.2021r. wnioskodawczyni (...) Spółdzielnia (...) w G. wystąpiła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 1.01.2013r. własność części nieruchomości położonej w G., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), obejmującej działki nr (...), a ewentualnie o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 5.12.2010r. prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego ww. działki. Wnioskodawczyni domagała się również zasądzenia od uczestnika Miasta G. zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu wnioskodawczyni podniosła, że jest w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości (zapisanej obecnie w księdze wieczystej jako własność Miasta G.) od 1982r., kiedy to teren przekazano jej przez ówczesne władze państwowe w celu wybudowania i prowadzenia tam zakładu remontowo-konserwacyjnego. Taki zakład został wybudowany i był prowadzony przez wnioskodawczynię, a obecnie obiekty znajdujące się na nieruchomości stanowią przedmiot najmu na rzecz osób trzecich. W dniu 26.08.1994r. została wydana decyzja, na mocy której ustanowiono na rzecz wnioskodawczyni z dniem 5.12.1990r. prawo użytkowania wieczystego gruntu i z tego tytułu w okresie do 2008r. uiszczane były opłaty. Decyzja administracyjna była wadliwa (została podpisana przez ówczesnego Prezydenta Miasta G., nie zaś przez Zarząd Miasta) i uczestnik wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie jej nieważności, natomiast SKO

w P. wydało decyzję z 29.03.2013r. ustalającą, że decyzja z 26.08.1994r. została wydana z naruszeniem prawa. Wnioskodawczyni złożyła wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej, jednak odmówiono dokonania wpisu z uwagi na wadliwość decyzji. Zdaniem wnioskodawczyni jest ona posiadaczem samoistnym nieruchomości (traktuje ją jak swoją własność, korzysta z niej, pobiera pożytki, uiszcza podatki od nieruchomości) najpóźniej od 31.12.1982r., a zatem zasiedzenie nastąpiło z upływem 30 lat (tj. z dniem 1.01.2013r.), ewentualnie należy stwierdzić, że wnioskodawczyni nabyła prawo użytkowania wieczystego po upływie 20 lat od daty wskazanej w decyzji administracyjnej (tj. z dniem 5.12.2010r.), gdyż w tym okresie działała w dobrej wierze (decyzja nie była kwestionowana, a stwierdzenie jej niezgodności z prawem nastąpiło dopiero po upływie 20 lat).

Uczestnik postępowania Miasto G. nie zajął stanowiska w sprawie.

Postanowieniem z dnia 4.01.2022r., sygn. akt I.Ns.124/21 Sąd Rejonowy w Gnieźnie: 1) oddalił wniosek, 2) stwierdził, że koszty postępowania ponosi wnioskodawczyni i uczestnik w zakresie dotychczas poniesionym.

Apelację od postanowienia złożyła wnioskodawczyni, zaskarżając je w pkt 1. i zarzucając naruszenie art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 232 § 2 k.c. i art. 233 k.c. poprzez ich niewłaściwą interpretację polegającą w szczególności na przyjęciu, że zachowała w pełni aktualność uchwała Sądu Najwyższego z 11.12.1975r., III CZP 63/75 i ma ona zastosowanie w sprawie.

Na tej podstawie wnioskodawczyni wniosła o zmianę postanowienia w zaskarżonej części przez stwierdzenie, że nabyła z dniem 5.12.2020r. prawo użytkowania wieczystego gruntów objętych wnioskiem wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni nie zasługiwała na uwzględnienie.

W instancji odwoławczej nie prowadzono postępowania dowodowego, zaś ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy nie były podważane w apelacji (co skarżąca wyraźnie zaznaczyła w jej początkowej części) i nie budzą zastrzeżeń w świetle materiału sprawy, a zatem Sąd Okręgowy przyjął je jako podstawę swego rozstrzygnięcia (art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), pomijając ich przytoczenie w niniejszym uzasadnieniu jako zbędne (art. 387 § 2¹ pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Na obecnym etapie postępowania wnioskodawczyni domagała się już tylko stwierdzenia, że nabyła przez zasiedzenie prawo wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działki geodezyjne wymienione we wniosku i prawo własności posadowionych na nim budynków. Przedmiotem żądania nie było stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości, a więc w części, w której żądanie to zostało przez Sąd Rejonowy oddalone postanowienie – z uwagi na jego niezaskarżenie – uprawomocniło się (art. 363 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Skarżąca akceptowała rozważania prawne Sądu Rejonowego, który przyjął, że jest związany decyzją Prezydenta Miasta G. z dnia 26.08.1994r. nr (...), gdyż sądy powszechne nie są uprawnione do kontroli prawidłowości postępowania administracyjnego, a decyzja ta nie została uznana za nieważną (SKO stwierdziło jedynie jej wydanie z naruszeniem prawa) i nadal obowiązuje w obrocie prawnym. Dodatkowo, niezależnie od skuteczności decyzji, Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawczyni była użytkownikiem wieczystym nieruchomości, gdyż w sposób dorozumiany zawarła z uczestnikiem umowę o użytkowanie wieczyste o treści odpowiadającej decyzji z 26.08.1994r. i w okresie od 1995r. do 2008r. uiszczała na jego rzecz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, które uczestnik przyjmował, wyrażając wolę kontynuowania łączącego strony stosunku prawnego, zainicjowanego w 1994r.

Jeżeli jednak podzielić to zapatrywanie, a w szczególności uznać za wiążącą decyzję administracyjną z dnia 26.08.1994r., to należy przypomnieć, że na mocy tej decyzji Prezydent Miasta G. orzekł, że grunty Miasta G. będące w posiadaniu wnioskodawczyni, położone w G. przy ul. (...), oznaczone jako działki nr (...) na arkuszu (...) na arkuszu (...) oraz nr (...) na arkuszu (...) o łącznej powierzchni (...), stały się przedmiotem użytkowania wieczystego przez

Spółdzielnię od dnia 5.12.1990r., a budynki i inne urządzenia znajdujące się na gruncie, wybudowane z własnych środków Spółdzielni, stały się jej własnością, przy czym okres użytkowania wieczystego gruntów ustalono na 99 lat. Oznaczałoby to, że prawo użytkowania wieczystego gruntu – ustalone na okres 99 lat licząc od 5.12.1990r. – i prawo własności budynków przysługuje już wnioskodawczyni w oparciu o decyzję administracyjną i żądanie stwierdzenia nabycia tych praw przez zasiedzenie jest bezprzedmiotowe (nie można przecież nabyć przez zasiedzenie prawa, które już przysługuje danej osobie).

Jak się zdaje to właśnie Sąd Rejonowy miał na myśli wskazując jako przyczynę oddalenia żądania ewentualnego okoliczność, że zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego jest dopuszczalne, o ile prawo to uprzednio powstało (i ten warunek uznał za spełniony), przy czym nabycie następuje na rzecz osoby, która posiada nieruchomości w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego i jej posiadanie jest skierowane przeciwko użytkownikowi wieczystemu (i ta przesłanka nie jest spełniona przy przyjęciu, że doszło już na drodze administracyjnej do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz wnioskodawczyni).

Powyższe stanowisko Sąd Rejonowy wsparł odwołaniem się m.in. do uchwały (7) Sądu Najwyższego z 11.12.1975r., III CZP 63/75 (publ. OSNC 1976/12/259). W apelacji zarzucono, że uchwała ta utraciła aktualność w części stwierdzającej, że zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy prawo to zostało już ustanowione na rzecz oznaczonej osoby i zasiedzenie biegnie przeciwko tej osobie. Pogląd skarżącej nie jest trafny, a wypada zauważyć, że popadła ona w pewną sprzeczność, gdyż z jednej strony aprobowwała ocenę Sądu Rejonowego, według której była użytkownikiem wieczystym przedmiotowego gruntu, z drugiej zaś wywodziła, że uchwała Sądu Najwyższego z 11.12.1975r., III CZP 63/75 straciła aktualność w zakresie, w którym wskazuje na możliwość zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego tylko, gdy prawo to już istniało.

Źródłem wątpliwości co do tego, czy prawo użytkowania wieczystego w ogóle może być przedmiotem zasiedzenia było wejście w życie kodeksu cywilnego, w którym prawo to potraktowano jako kategorię pośrednią między własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi (art. 232-243 k.c.) i jednocześnie przewidziano, że nabycie przez zasiedzenie może dotyczyć własności rzeczy (art. 172 k.c. i art. 174 k.c.) oraz służebności gruntowej (art. 292 k.c.). Kodeks cywilny przyjął więc zasadę, że możliwość nabycia przez zasiedzenie prawa rzeczowego zależy od pozytywnego przepisu, natomiast brak takiej regulacji w odniesieniu do użytkowania wieczystego Sąd Najwyższy – ze względu na społecznie uzasadnioną potrzebę ochrony użytkownika wieczystego – uznał za lukę, która powinna być uzupełniona drogą analogii, tj. przez analogiczne stosowanie przepisów o nabyciu w drodze zasiedzenia prawa własności (art. 172-177 k.c.). Jednocześnie Sąd Najwyższy przyjął, że warunkiem dopuszczalności zasiedzenia jest to, aby użytkowanie wieczyste zostało już ustanowione na rzecz oznaczonej osoby, nie wchodzi zatem w rachubę nabycie tego prawa na skutek długotrwałego jego wykonywania co do nieruchomości, która nie została oddana w użytkowanie wieczyste. Pogląd Sądu Najwyższego bynajmniej nie stracił aktualności w części, na którą powołuje się apelacja. Nieobowiązujący już art. 177 k.c. (wyłączający przed 1.10.1990r. stosowanie przepisów o zasiedzeniu do nieruchomości państwowych) został wprawdzie przez Sąd Najwyższy powołany jako jeden z argumentów dla tezy, że prawo użytkowania wieczystego musi zostać uprzednio ustanowione, natomiast nie jest to argument jedyny, który – z uwagi na zmianę stanu prawnego – musiałby rzutować na zamianę wykładni przepisów, a jest ona podtrzymywana także w nowszym orzecznictwie (por. np. uzasadnienia uchwał SN z 23.07.2008r., III CZP 68/08, publ. OSNC 2009/7-8/41 i z 28.03.2014r., III CZP 8/14, publ. OSNC 2015/1/6 czy też postanowienia SN z 14.04.2011r., IV CSK 446/10 i z 15.10.2015r., II CSK 811/14). Zwraca się przede wszystkim uwagę, że nabycie w drodze zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego jest nabyciem translatywnym polegającym na przejęciu konkretnego, istniejącego już wcześniej prawa przez podmiot, który je faktycznie wykonuje. Nie jest zatem możliwe „ustanowienie” użytkowania wieczystego wskutek zasiedzenia. Uchylenie art. 177 k.c., a tym samym otwarcie drogi do nabycia własności nieruchomości państwowej przez zasiedzenie, nie ma wpływu na ocenę dopuszczalności zasiedzenia użytkowania wieczystego. Przeciwno powstaniu użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia nadal przemawia bowiem fakt, że ustanowienie tego prawa może nastąpić tylko w określony sposób (co do zasady na podstawie umowy i wpisu do księgi wieczystej). Żaden przepis nie przewiduje powstania wieczystego użytkowania przez zasiedzenie skuteczne wobec Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a nabycie prawa w drodze zasiedzenia ma przecież charakter wyjątkowy. Zasiedzenie nie stanowi

wreszcie generalnego sposobu nabycia praw rzeczowych. Przyjęta zaś dopuszczalność nabycia w drodze zasiedzenia już ustanowionego prawa użytkowania wieczystego wynika z samej natury tego prawa, pokrewnego prawu własności (por. postanowienia SN z 6.10.2000r., IV CKN 137/00 i z 14.04.2011r., IV CSK 446/10).

Stanowisko orzecznictwa należy zatem uznać za ugruntowane i Sąd Okręgowy nie znajduje podstaw do przyjmowania poglądu odmiennego, zwłaszcza że w apelacji nie przedstawiono przekonującego o tym uzasadnienia.

Sąd Okręgowy nie podziela natomiast zapatrywania Sądu Rejonowego, aby prawo użytkowania wieczystego przedmiotowych gruntów stanowiących własność uczestnika postępowania powstało – na drodze administracyjnej czy też w formie umowy zawartej w sposób dorozumiany – a zatem aby w ogóle wchodziło w grę zasiedzenie tego prawa przez innym podmiot. Przeciwno tej drugiej możliwości przemawia przede wszystkim konstytutywny wpis w księdze wieczystej (art. 19 ust. 1 zd. 2 obowiązującej w 1994r. ustawy z dnia 29.04.1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz art. 27 aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami; wpis w księdze wieczystej jest konstytutywną przesłanką powstania użytkowania wieczystego w przypadku umownego oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i umownego przeniesienia tego prawa, a nie jest wymagany jedynie w razie powstania użytkowania wieczystego z mocy ustawy – por. np. uchwałę (7) SN z 9.11.1998r., III CZP 33/98 czy uchwałę SN z 5.12.2002r., III CZP 71/02). Gdy zaś chodzi o decyzję administracyjną z dnia 26.08.1994r., to oczywiście rację ma Sąd Rejonowy, że nie jest rolą sądu powszechnego kontrola prawidłowości decyzji administracyjnych i nawet decyzje dotknięte wadami są aktami istniejącymi i funkcjonującymi w obrocie, a zatem nie mogą być podważane i ukształtowany nimi stan prawny musi być brany pod uwagę przy orzekaniu (por. np. uchwałę SN z 9.10.2007r., III CZP 46/07, publ. OSNC 2008/3/30). W wyjątkowych jednak wypadkach dopuszcza się uznanie decyzji administracyjnej za pozbawioną skuteczności prawnej. Dotyczy to mianowicie decyzji wydanych przez organ oczywiście niewłaściwy, bez podstawy prawnej lub z pominięciem wszelkiej procedury czy też obarczonej wadą braku podpisu (pro. uchwałę SN z 18.11.1982r., III CZP 26/82, publ. OSNC 1983/5-6/64 czy postanowienie SN z 7.05.2014r., II CSK 472/13).

W rozpoznawanym przypadku w decyzji z dnia 26.08.1994r. jako podstawę jej wydania wskazano m.in. art. 2 ustawy z dnia 10.06.1994r. zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz niektóre inne ustawy (Dz.U. Nr 84, poz. 384). Przepisem tym dokonano nowelizacji art. 88a ustawy z dnia 29.04.1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, przyznając m.in. spółdzielniom, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, będących w ich posiadaniu, do dnia 5.12.1990r. wybudowały obiekty budowlane, roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich obiektów budowlanych (art. 88a ust. 2), które to roszczenie realizowano poprzez zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności obiektów budowlanych – bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste (art. 88a ust. 3). Z uwagi na taki (umowny) tryb realizacji roszczeń wskazana w decyzji z dnia 26.08.1994r. podstawa prawna jej wydania w postaci art. 2 ustawy z dnia 10.06.1994r. była błędna.

Treść tej decyzji, w której stwierdzono, że określone grunty stały się od dnia 5.12.1990r. przedmiotem użytkowania wieczystego przez Spółdzielnię, a budynki i inne urządzenia znajdujące się na gruncie stały się jej własnością, nawiązywała do art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29.09.1990r. o zmianie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464), względnie podstawy wydania decyzji można poszukiwać w art. 80 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29.04.1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (w brzmieniu wg tj. Dz.U. z 1991r. Nr 30, poz. 127; art. 80 ust. 3 u.g.g.w.n.), za którym to wariantem przemawia to, że art. 80 ust. 3 u.g.g.w.n. został powołany w decyzji. W obu przypadkach, a więc dla stwierdzenia nabycia prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa (art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29.09.1990r.) czy też dla przekazania gruntów w użytkowanie wieczyste (art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 29.04.1985r.), wymagane było natomiast – w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gmin – wydanie stosownej decyzji przez zarząd gminy. Tymczasem decyzja z dnia 26.08.1994r. została podpisana przez Prezydenta Miasta G.. Jak zostało wyjaśnione w uzasadnieniu decyzji SKO w P. z dnia 29.03.2013r., oznacza to, że wydanie decyzji nastąpiło z naruszeniem przepisów o właściwości, co – zgodnie z art. 156 § 1 pkt 1 k.p.a. – stanowi przesłankę stwierdzenia nieważności decyzji, natomiast przeszkodą dla

takiego stwierdzenia w odniesieniu do badanej decyzji był upływ dziecięciu lat od jej doręczenia, co stanowi przesłankę negatywną przewidzianą w art. 156 § 2 k.p.a. Z tego względu SKO ograniczyło się jedynie do stwierdzenia wydania decyzji z dnia 26.08.1994r. z naruszeniem prawa.

W postępowaniu administracyjnym, w trybie nadzorczym, przesądzono, że decyzja z dnia 26.08.1994r. mająca wywołać skutki cywilnoprawne została wydana przez niewłaściwy organ, a zatem z perspektywy prawa cywilnego jest pozbawiona skuteczności. Tożsame stanowisko zajął Sąd Okręgowy w Poznaniu w postanowieniu z dnia 27.11.2015r., sygn. akt II.Ca.886/15, oddalającym apelację Spółdzielni od postanowienia odmawiającego założenia dla części nieruchomości objętej decyzją z dnia 26.08.1994r. księgi wieczystej z wpisem własności na rzecz Miasta G. i wpisem użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni. Sąd Okręgowy uznał wówczas, że podstawę decyzji stanowił art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 29.04.1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości i zgodnie z tym przepisem powinna ona zostać wydana przez zarząd gminy czyli organ kolegialny, podczas gdy została wydana przez Prezydenta Miasta G., a wada ta powoduje, że jest nieważna w świetle art. 156 § 1 pkt 1 k.p.a. i nie może stanowić podstawy wnioskowanego wpisu. Sąd Okręgowy podkreślił, że stwierdzenie nieważności decyzji w sądowym postępowaniu cywilnym, w tym w postępowaniu wieczystoksięgowym, nie unicestwia tej decyzji jako aktu administracyjnego, gdyż to może nastąpić wyłącznie w postępowaniu administracyjnym, ale powoduje, że nie odniesie ona skutków cywilnoprawnych w konkretnej sprawie cywilnej.

Podsumowując, nie można przyjąć, aby zostało ustanowione prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, której dotyczyło żądanie wniosku. Nie mogło to nastąpić w drodze umowy zawartej w sposób dorozumiany, bez wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej, zaś decyzja z dnia 26.08.1994r. w przedmiocie przekazania gruntów w użytkowanie wieczyste musi być uznana za pozbawioną skuteczności prawnej z uwagi na wadę polegającą na wydaniu jej przez niewłaściwy organ. To z kolei oznacza, że w analizowanym okresie, przypadającym od wskazanej we wniosku daty 5.12.1990r., nie mogło dojść do zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego i wniosek o stwierdzenie zasiedzenia tego prawa został prawidłowo oddalony zaskarżonym postanowieniem, które nie narusza art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 232 § 2 k.c. i art. 233 k.c.

W tym stanie rzeczy i na podstawie art. 385 k.p.c. (w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczyni.

/-/ Andrzej Adamczuk /-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Paweł Soliński