

Uchwała z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08

Sędzia SN Jacek Gudowski (przewodniczący)

Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)

Sędzia SN Jan Górowski

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Urszuli M. i Leszka M. przy uczestnictwie Wojciecha Ł. i Jana N. o stwierdzenie zasiedzenia, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 23 lipca 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2008 r.:

"Czy do czasu posiadania prowadzącego do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości dolicza się okres posiadania poprzedników prawnych prowadzący do nabycia w drodze zasiedzenia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w sytuacji, gdy przed upływem okresu zasiedzenia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości nastąpiło przekształcenie tego prawa w prawo własności?"

podjął uchwałę:

Do okresu posiadania samoistnego prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia nie dolicza się okresu posiadania rzeczy jak użytkownik wieczysty.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne powstało przy rozpoznawaniu apelacji Urszuli M. i Leszka M., którzy wnosili o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia własności nieruchomości bliżej określonej we wniosku. Nieruchomość ta była przedmiotem użytkowania wieczystego spadkodawczyni wnioskodawców do dnia 21 grudnia 2004 r., kiedy to użytkowanie wieczyste przekształcono w prawo własności. Podobnie wyglądała sytuacja prawna nieruchomości sąsiedniej, należącej do uczestników postępowania, z tym że jej

użytkowanie wieczyste zostało przekształcone w prawo własności w dniu 13 maja 1999 r. Sporny grunt usytuowany jest na granicy działek wnioskodawców i uczestników, a przesunięcie granicy pomiędzy poprzednikami prawnymi uczestników Witoldem P. i Janem K. nastąpiło najpóźniej w 1976 r., a więc w czasie, gdy obie działki stanowiły przedmiot użytkowania wieczystego.

Sąd pierwszej instancji uznał, że nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia i postanowieniem z dnia 3 stycznia 2008 r. oddalił wniosek. Podkreślił, że poprzednik prawny wnioskodawców był użytkownikiem wieczystym, a więc nie mógł posiadać pasa gruntu jak właściciel; nie był posiadaczem samoistnym, a jedynie zależnym. Nie sposób przyjąć, aby poprzednik prawny wnioskodawców z części gruntu korzystał jak właściciel, a z części jak użytkownik wieczysty; dopiero przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności spowodowało, że ówczesni właściciele nieruchomości mogli traktować całą swoją nieruchomość jednolicie i posiadać ją w sposób samoistny.

Rozpoznając apelację wnioskodawców Sąd Okręgowy powziął wątpliwości co do możliwości doliczenia do okresu samoistnego posiadania nieruchomości okresu sprzed przekształcenia użytkowania wieczystego we własność. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Prawo użytkowania wieczystego wprowadzone zostało do polskiego systemu prawnego ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159 ze zm.), a jego celem było umożliwienie obywatelom korzystania z nieruchomości państwowych w zakresie bardzo zbliżonym do prawa własności. Ówczesne uwarunkowania ideologiczne spowodowały, że system prawny zawierał uregulowania, które miały doprowadzić do skupienia w rękach państwa własności nieruchomości w możliwie najszerszym zakresie. Zawarte w kodeksie cywilnym przepisy normujące prawo użytkowania wieczystego pozwalały wnioskować, że prawo użytkowania wieczystego ma dawać uprawnionemu władztwo nad nieruchomością porównywalne z uprawnieniami właściciela, jednak z zachowaniem prawa własności po stronie państwa. Z tych przyczyn powstały wątpliwości co do charakteru prawnego użytkowania wieczystego. Po 1989 r. prawo użytkowania wieczystego uległo zmianom, jednak jego istota pozostała niezmienną – jest to prawo do gruntu bardzo zbliżone do prawa własności (por. art. 140 i 233 k.c.), ustanawiane na rzeczy cudzej, obciążające nieruchomość będącą własnością Skarbu Państwa lub jednostki

samorządu terytorialnego. Nadal jego funkcja wyraża się w umożliwieniu podmiotowi uprawnionemu korzystania z nieruchomości w szerokim zakresie, jednak z zachowaniem prawa własności dla podmiotu publicznoprawnego.

Stwierdzenia te prowadzą do wniosku, że prawo użytkowania wieczystego jest – mimo wielu podobieństw – prawem odmiennym niż prawo własności, zatem także posiadanie nieruchomości w zakresie każdego z tych praw ma odmienny charakter. Stąd trafnie wskazuje się zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie, że samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego to faktyczne wykonywanie władztwa nad nieruchomością, z wolą posiadania jej dla siebie, jednak w zakresie odpowiadającym treści użytkowania wieczystego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 105/03 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 103/00 i z dnia 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97). W doktrynie występuje jedynie rozbieżność co do tego, czy posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego stanowi postać posiadania samoistnego, zależnego, czy też jest stanem faktycznym pośrednim pomiędzy posiadaniem samoistnym a posiadaniem zależnym. Jednak nawet zwolennicy poglądu, że jest to posiadanie zależne wskazują na daleko idące podobieństwa posiadania właścicielskiego oraz posiadania w zakresie prawa użytkowania wieczystego.

Zarówno zatem prawa użytkowania wieczystego nie można utożsamiać z prawem własności, jak i posiadania w zakresie użytkowania samoistnego nie można utożsamiać z posiadaniem jak właściciel. Konsekwentnie nie można dopuścić, aby posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego zostało doliczone do okresu faktycznego wykonywania uprawnień właścicielskich. Mimo że w praktyce trudności może nastręczać rozróżnienie posiadania właścicielskiego i posiadania jak użytkownik wieczysty, nie zmienia to jednak faktu, że chodzi o dwa rodzaje posiadania, które mogą prowadzić do nabycia w drodze zasiedzenia różnych praw.

Tego stwierdzenia nie podważa okoliczność, że prawo użytkowania wieczystego daje uprawnionemu władztwo nad rzeczą w zakresie bardzo zbliżonym do władztwa właściciela, co znajduje odzwierciedlenie w przepisach, gdyż ustawodawca nie unormował odrębnie wszystkich kwestii z zakresu użytkowania wieczystego, odsyłając do odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących własności (por. art. 237 k.c.). W kwestiach nieuregulowanych nie budzi także wątpliwości możliwość sięgnięcia do unormowań dotyczących własności, mimo

braku wyraźnego odesłania w ustawie. Prawo własności i prawo użytkowania wieczystego pozostają odrębnymi prawami podmiotowymi, przy czym podstawową różnicę stanowi to, że użytkowanie wieczyste jest prawem na rzeczy cudzej.

Dla rozważanego zagadnienia bez większego znaczenia pozostaje także dopuszczenie możliwości nabycia użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia, mimo braku wyraźnego uregulowania ustawowego. Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75 (OSNCP 1976, Nr 12, poz. 259), której nadano moc zasady prawnej, przesądziła dopuszczalność nabycia użytkowania wieczystego przez zasiedzenie biegnące przeciwko poprzedniemu wieczystemu użytkownikowi, jednak nie można wyprowadzać z tego wniosku, że możliwe jest doliczenie do okresu posiadania właścicielskiego okresu posiadania nieruchomości jak użytkownik wieczysty. Każdy z typów posiadania ma swój specyficzny charakter i jego wykonywanie może prowadzić do nabycia jedynie tego prawa, które jest faktycznie wykonywane. Zbieżność, którą można określić jako podmiotową, występująca w okolicznościach sprawy, przy rozpoznawaniu której powstało rozważane zagadnienie prawne, polegająca na tym, że w razie przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności bieg terminu zasiedzenia nie "podąża" za podmiotem będącym wcześniej użytkownikiem wieczystym, a następnie właścicielem, lecz każdorazowo zwraca się przeciwko temu, kto jest właścicielem nieruchomości, nie uzasadnia przyjęcia, iż bieg zasiedzenia „podąża” za osobą, w stosunku do której nastąpiło przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności.

Tylko prezentowane stanowisko zapewnia podmiotowi, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, możliwość obrony swego prawa przez podjęcie działań powodujących przerwanie biegu terminu zasiedzenia. Zaaprobowanie odmiennego stanowiska prowadziłoby do obarczenia właściciela, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, ryzykiem utraty prawa w stopniu większym, niż uzasadnia to konstrukcja zasiedzenia oraz racje uzasadniające działanie tej instytucji. Ponadto, pozytywna odpowiedź na pytanie Sądu Okręgowego w sposób nieuzasadniony polepszyłaby sytuację osoby, która dolicza okres posiadania jako użytkownik wieczysty, w porównaniu do sytuacji osoby, która przez cały czas niezbędny do nabycia prawa w drodze zasiedzenia posiada nieruchomość jak właściciel. Należy także zwrócić uwagę na potencjalne niebezpieczeństwo wyrażające się w żądaniu doliczania okresów posiadania o różnym charakterze prawnym ze skutkiem nabycia

prawa, do którego zasiedzenia wymagany jest odpowiednio długi czas władania rzeczą w określony sposób (jak właściciel, jak użytkownik wieczysty, jak uprawniony z tytułu służebności). Podważałoby to w istotnym stopniu cele i zasady działania instytucji zasiedzenia, która musi być czytelna i jednoznaczna dla wszystkich uczestników obrotu cywilnoprawnego, a przede wszystkim dla osób najbardziej zainteresowanych – posiadacza rzeczy oraz uprawnionego, przeciwko któremu biegnie termin zasiedzenia.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.