

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 marca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

w sprawie z wniosku W. S.

przy uczestnictwie J. S., S. S., I. S.,

Instytutu

Biotechnologii Przemysłu Rolno - Spożywczego w W. oraz

Gminy Ł.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 14 marca 2012 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Instytutu Biotechnologii Przemysłu

Rolno - Spożywczego w W.

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 26 maja 2010 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi  
Okręgowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia  
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 26 maja 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika postępowania Instytutu Biotechnologii Przemysłu Rolno – Spożywczego w W. od postanowienia Sądu Rejonowego , którym tenże Sąd stwierdził, że W. S. w 5/8 częściach oraz J. S., S. S. i I. S. po 1/8 części każde z nich, nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. udziały we współwłasności bliżej określonej nieruchomości. U podłoża tego rozstrzygnięcia legło ustalenie okoliczności faktycznych, w świetle których wnioskodawczynie i jej mąż byli od 1961 r. samoistnymi posiadaczami tej nieruchomości.

Skarga kasacyjna uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego - oparta na podstawie pierwszej z art. 398<sup>3</sup> k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c., art. 172 § 2 k.c., i zmierza do uchylenia tego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądy niższej instancji rozstrzygając w sprawie pominęły skutki prawne wynikające z decyzji Wojewody z dnia 1 lutego 2001 r. stwierdzającej nieodpłatne nabycie z dniem 27 maja 1990 r. przez Gminę Ł. własności bliżej określonej nieruchomości, w tym objętej wnioskiem oraz decyzję Zarządu Miasta Ł. z dnia 15 listopada 2001 r. potwierdzającą uwłaszczenie (nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów i własności znajdujących się na nich budynków) skarżącej z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r.

Skutki prawne wynikające z powyższych decyzji mają zaś kardynalne znaczenie w sprawie z uwagi na relacje między właścicielem gruntu (jednostką samorządu terytorialnego.) a użytkownikiem wieczystym (skarżącą) i relacje między tymi podmiotami a osobami trzecimi. Nie mogą one nie rzutować na interpretację także przepisów o zasiedzeniu, jak odmiennie przyjął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 383/07 (OSNC-ZD 2008/4/106).

Z funkcji i charakteru użytkowania wieczystego wynika, że instytucja ta pozwala Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego na "scedowanie" uprawnień właścicielskich bez wyzbycia się prawa własności, i to tak dalece, że z chwilą oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w relacje

prawnorzeczowe z osobami trzecimi wchodzi tylko użytkownik wieczysty. W innym razie Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego musiałyby na bieżąco śledzić losy nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Jednakże takie monitorowanie niewiele by dało, ponieważ właściciel gruntu (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) nie ma instrumentów prawnych, które umożliwiałyby mu ingerencję w uprawnienia użytkownika wieczystego z tej przyczyny, że nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste włada osoba trzecia. Rozwiązanie użytkowania wieczystego nie byłoby możliwe tylko z tego powodu, że nieruchomością włada osoba trzecia, jeżeli tylko nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z przepisami i umową o oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Oznacza to, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wpływa także na relacje prawne między właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste a osobami trzecimi. Dlatego samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć własności, lecz, co najwyżej, użytkowanie wieczyste.

Skoro Sąd Okręgowy wyszedł z innych założeń zaskarżone postanowienie nie mogło się ostać. Z tych przyczyn orzeczono, jak w postanowieniu.