

Sygn. akt III CZP 69/13

UCHWAŁA

Dnia 22 listopada 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Marta Romańska

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z wniosku I. W.
przy uczestnictwie S. S., J. A.,
D. A. i K. A.
o zasiedzenie,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 22 listopada 2013 r.
zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w S.
postanowieniem z dnia 25 lipca 2013 r.,

"Czy przerywa bieg zasiedzenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1
w związku z art. 175 k.c. nabycie własności poprzez czynność
sprzedaży na licytacji w postępowaniu egzekucyjnym, w trybie art.
999 § 1 k.p.c. i wydanie nieruchomości nabywcy przez dłużnika
egzekwowanego?"

podjął uchwałę:

Bieg terminu zasiedzenia nieruchomości, w stosunku do której wszczęta została egzekucja sądowa świadczeń pieniężnych, przerywa zajęcie w egzekucji z nieruchomości.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 26 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Ł. stwierdził, że wnioskodawczyni nabyła z dniem 29 grudnia 2010 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości objętej wskazaną księgą wieczystą, stanowiącej oznaczoną działkę gruntu o powierzchni 0,1181 ha, położoną w R. w Gminie Ł. Podstawę faktyczną tego orzeczenia stanowiły ustalenia, że ojciec wnioskodawczyni, działając w jej imieniu, jako jej przedstawiciel ustawowy, zawarł z C. A. w dniu 28 grudnia 1980 r. umowę sprzedaży części określonej działki gruntu o powierzchni 500 m². Nie została dochowana forma aktu notarialnego. Sąsiednią działkę posiadali małżonkowie B. Obie działki zostały ogrodzone jednym ogrodzeniem i były wspólnie wykorzystywane przez posiadaczy jako rekreacyjne. W późniejszym czasie z obu działek korzystali tylko rodzice wnioskodawczyni, wzniesli na jednej z nich domek letniskowy. Wnioskodawczyni, po uzyskaniu pełnoletniości, samodzielnie posiadała całą działkę, czyniła na niej nakłady, obejmujące wybudowanie szamba, umywalni, wykonywała drobne remonty i konserwacje. Na wniosek synów W. A. komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ł. prowadził w stosunku do niego egzekucję zasądzonych na ich rzecz alimentów. Egzekucja skierowana została również w stosunku do wskazanej nieruchomości. Po przeprowadzeniu w dniu 20 stycznia 2010 r. licytacji tej nieruchomości, Sąd Rejonowy udzielił przybicia na rzecz uczestnika S. S., a następnie wydał, w dniu 21 kwietnia 2010 r., postanowienie o przysądzeniu własności. Na podstawie tego postanowienia uczestnik został wpisany w księdze wieczystej jako właściciel, a od W. A. otrzymał pisemne oświadczenie o wydaniu nabytej działki. Nabywca wymienił zabezpieczenia na jednej z bram wiodących na teren nieruchomości, które z kolei wnioskodawczyni wymieniła na swoje. Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawczyni nabyła własność nieruchomości po upływie 30 letniego okresu samoistnego jej posiadania. Sprzedaż nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego nie miała wpływu na bieg terminu zasiedzenia.

W apelacji od tego postanowienia uczestnik S. S. zarzucił naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 172 § 1 i 2, art. 336 i 345 k.c. i przyjęcie, że wnioskodawczyni samoistnie i nieprzerwanie posiadała nieruchomość

przez wymagany okres 30 lat oraz art. 175 w związku z art. 123 § 1 pkt 1 i 2 k.c. przez uznanie, że nie doszło do przerwania biegu zasiedzenia przez czynności sprzedaży nieruchomości na licytacji w postępowaniu egzekucyjnym oraz przysądzenie jej własności i ujawnienie nabywcy w księdze wieczystej. Podniósł również zarzuty naruszenia przepisów postępowania, dotyczących niewyjaśnienia istotnych okoliczności faktycznych oraz oceny dowodów.

Sąd Okręgowy w S., rozpoznając apelację uczestnika, uznał, że wyłoniło się istotne zagadnienie prawne, które sformułował w postaci przedstawionego pytania. Wyraził jednocześnie stanowisko, że stwierdzone postanowieniem o przysądzeniu własności nabycie pierwotne własności nieruchomości w toku egzekucji sądowej oraz nadrzędna zasada ochrony prawa własności, skłaniają do przyjęcia, iż czynność sprzedaży na licytacji, w postępowaniu egzekucyjnym i wydanie nieruchomości nabywcy przez dłużnika egzekwowanego, przerywają bieg zasiedzenia nieruchomości (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedstawione zagadnienie prawne dotyczy określenia wpływu na bieg zasiedzenia własności nieruchomości czynności podejmowanych w toku egzekucji sądowej świadczeń pieniężnych w drodze egzekucji z nieruchomości, która prowadzona jest przeciwko właścicielowi nieruchomości. Stosownie do art. 1088 k.p.c. do egzekucji świadczeń alimentacyjnych mają również zastosowanie przepisy tytułu drugiego, a zatem dotyczące egzekucji z nieruchomości, z ruchomości, z wynagrodzenia za pracę i z rachunków bankowych, stosownie do art. 1088 k.p.c. Rozstrzygnięcie tego zagadnienia wymaga rozważenia w pierwszej kolejności pewnych ogólniejszych problemów dotyczących przerwy biegu zasiedzenia.

Przepisy regulujące instytucję zasiedzenia jako sposobu nabycia własności nieruchomości przez nieuprawnionego posiadacza na skutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu (art. 172 do 176 k.c.), nie rozstrzygają samodzielnie kwestii związanych z biegiem zasiedzenia. Zgodnie z przepisem art. 175 k.c. do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń, co oznacza, że w kwestii przerwy biegu zasiedzenia należy sięgnąć po uregulowania art. 123 do 125 k.c. Odpowiednie

stosowanie do zasiedzenia przepisów o przerwie biegu przedawnienia polega na tym, że przepisy te mogą mieć zastosowanie o tyle, o ile nie kolidują z przepisami normującymi instytucję zasiedzenia i nie są dla tej instytucji bezprzedmiotowe (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 31). Należy zatem mieć na względzie funkcję zasiedzenia, polegającą na eliminacji rozbieżności pomiędzy faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich a rzeczywistym stanem własności. Konieczne jest dostosowanie właściwych przepisów do swoistości zasiedzenia, jego istoty i celu.

Zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c., bieg terminu przedawnienia przerywa się przez każdą czynność podjętą przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Do przerwy biegu zasiedzenia dochodzi przez skuteczne wniesienie pozwu lub wniosku, odpowiadające czynnościom wymienionym w tym przepisie, nie zaś przez wydanie orzeczenia w sprawie. Osiągnięcie rezultatu przerwy wymaga spełnienia kumulatywnie warunków: podjęcia czynności przed organem powołanym do orzekania o danym roszczeniu, bezpośredniego zmierzania do realizacji roszczenia, podjęcia tej czynności przez osobę uprawnioną przeciwko osobie zobowiązanej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1992 r., III CZP 60/92, niepubl.). W doktrynie i orzecznictwie przyjęte zostało, że jedynie powództwo lub wnioski zmierzające bezpośrednio do ochrony własności przez pozbawienie posiadacza posiadania nieruchomości jest czynnością o jakiej mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1968 r., III CZP 46/68, OSNCP 1969, nr 4, poz. 62; orzeczenie z dnia 8 lipca 1960 r., II CR 182/60, OSN 1961, nr 3, poz. 83; postanowienia z dnia 22 stycznia 2002 r., V CKN 587/00, niepubl. i z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 276/04, niepubl.).

Wyrażony został również pogląd, że przepis art. 123 § 1 pkt 1 k.c. nie zawiera wymagania i nie można wyprowadzić go z przepisów regulujących zasiedzenie, że przerwa biegu zasiedzenia następuje tylko na skutek czynności właściciela, prowadzącej do utraty posiadania nieruchomości przez posiadacza. Moc przerwania należy oceniać w aspekcie potencjalnym, zezwalającym na

stwierdzenie, czy dana czynność może doprowadzić do skutku wymienionego we wskazanym przepisie (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92, OSNC 1993, nr 3 poz. 31, z dnia 28 czerwca 2006 r., III CZP 42/06, OSNC 2007, nr 4, poz. 54, z dnia 21 stycznia 2011 r., III CZP 124/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 99 oraz postanowienia z dnia 22 czerwca 1998 r., I CKN 143/98, OSP 2000, nr 2, poz. 22, z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK 459/08, niepubl.). Za powodujące przerwę biegu zasiedzenia uznał Sąd Najwyższy poza powództwem windykacyjnym, powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w przedmiocie wydania nieruchomości, powództwo ustalające, powództwo prowadzące do zmiany charakteru posiadania albo nowego ukształtowania stosunków prawnorzeczowych pomiędzy właścicielem a posiadaczem, wniosek o dział spadku. Nie powodują przerwy biegu zasiedzenia czynności obronne właściciela, jak zarzuty podnoszone przez przeciwnika wniosku o zasiedzenie. W doktrynie prezentowane jest stanowisko, że „akcja zaczepna” właściciela, to celowe czynności procesowe właściciela, zmierzające bezpośrednio do osiągnięcia rezultatu przewidzianego w art. 123 § 1 pkt 1 k.c.; nie powinno się zawęzać kręgu tych czynności, sprzecznie z literalnym brzmieniem przepisu. Zaliczane są do nich: roszczenie windykacyjne, powództwo o ustalenie, pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wniosek o wpis do księgi wieczystej ostrzeżenia o niezgodności dotychczasowego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, wniosek o wszczęcie egzekucji wydania nieruchomości. Sąd Najwyższy, rozstrzygając przedstawione zagadnienie, przychylił się do drugiego z przedstawionych zapatrywań, ponieważ w miarodajnym zakresie uwzględnia objęty art. 123 § 1 pkt 1 k.c. zakres czynności prowadzących do przerwy biegu zasiedzenia oraz właściwie rozważa interesy właściciela i posiadacza nieruchomości, którego przejawem jest również wydłużenie okresu samoistnego posiadania, prowadzącego do zasiedzenia przez ustawę z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321).

Egzekucja z nieruchomości stanowi wyłączny sposób przymusowego zaspokojenia roszczeń pieniężnych ze składnika mienia dłużnika obejmującego własność nieruchomości. Przedmiotem egzekucji prowadzonej według

przepisów art. 921 do art. 1003 k.p.c. jest nieruchomości w rozumieniu art. 46 k.c. oraz prawa wymienione w art. 929 k.p.c., co jednocześnie jest zakresem dokonanego zajęcia. Ten sposób egzekucji jest postępowaniem sformalizowanym; jego regulacja wyodrębnia kolejne fazy postępowania, w których zapewnia się pełną ochronę praw wierzyciela, dłużnika i osób trzecich. Pierwsza faza prowadzona jest wyłącznie przez komornika, kończy się obwieszczeniem o licytacji. Następną obejmuje licytację prowadzoną przez komornika pod nadzorem sędziego (art. 972 k.p.c.). Dalsze fazy to przybicie, przysądzenie własności i podział sumy uzyskanej z egzekucji, które należą do kompetencji sądu. Przedmiotem zaskarżenia mogą być tylko uchybienia popełnione przez organ egzekucyjny na aktualnym etapie postępowania. Na każdym etapie sprzedaży nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym istnieje możliwość skorzystania przez osoby mające interes prawny, polegający na naruszeniu lub dotknięciu ich praw, z przewidzianych ustawą środków zaskarżenia.

Jeżeli wniosek wierzyciela spełnia wymagania formalne i właściwie określa nieruchomości, z której ma być prowadzona egzekucja, komornik wzywa dłużnika do zapłaty długu w terminie dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania, zawiadamia go o wszczęciu egzekucji z podaniem treści tytułu wykonawczego, wymienieniem sposobu egzekucji (art. 923 k.p.c.) oraz składa wniosek o ujawnienie wszczęcia egzekucji w księdze wieczystej lub składa wniosek do zbioru dokumentów (art. 924 k.p.c.). Czynności te składają się na zajęcie nieruchomości, należące do pierwszego etapu egzekucji z nieruchomości. Skutki zajęcia mogą wystąpić w odmiennym czasie względem różnych osób. Dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej stanowi jednak ostateczny termin zajęcia nieruchomości w stosunku do wszystkich, jeśli wcześniej nie uzyskali wiedzy o tym zdarzeniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 651/08, niepubl.). Skuteczność zajęcia nieruchomości określona została w art. 925 k.p.c., z uwzględnieniem tego, że wpis ma moc wsteczną w stosunku do osoby trzeciej i dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, od daty złożenia przez komornika wniosku, zgodnie z art. 29 u.k.w.h. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2008 r., I CSK 3/08, OSNC – ZD 2009, nr 1 poz. 6). W stosunku do dłużnika zajęcie

będzie skuteczne z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty, chyba że doręczenie nastąpiło później niż wpis lub uzyskanie wiedzy o wszczęciu egzekucji. Stosownie do art. 925 § 3 k.p.c. komornik zawiadamia wierzyciela o dokonanych zajęciach. Określenie zaistnienia skutków zajęcia nieruchomości w odniesieniu do stron postępowania egzekucyjnego (wierzyciel i dłużnik), innych uczestników (art. 922 k.p.c.) oraz osób trzecich, ma istotne znaczenie dla toku tego postępowania. W stosunku do wierzyciela, dłużnika i osób trzecich art. 930 § 1 k.p.c. określa konsekwencje zbycia zajętej nieruchomości. Osoby trzecie, które nie nabyły nieruchomości po zajęciu, zobowiązane są znosić kolejne czynności egzekucyjne oraz konsekwencje nabycia nieruchomości przez osobę wskazaną w postanowieniu o przysądzeniu własności.

Normalnym następstwem zajęcia nieruchomości jest powierzenie dłużnikowi zarządu tą nieruchomością – zarząd z mocy ustawy - (art. 931 § 1 k.p.c.). Czynności związane z zarządem dłużnik ma obowiązek wykonywać zgodnie z przepisami, od chwili zajęcia do uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności (art. 999 k.p.c.) albo oddania nieruchomości nabywcy licytacyjnemu (art. 993, art. 994 k.p.c.). Zarząd polega na podejmowaniu wszelkich decyzji oraz czynności prawnych, faktycznych i polegających na załatwianiu spraw urzędowych, mających na celu prowadzenie prawidłowej gospodarki nieruchomością i osiągnięcie pożytków (art. 935 k.p.c.). Dłużnik nie może odmówić sprawowania zarządu; może jednak wnosić o odjęcie mu zarządu i ustanowienie zarządcą innej osoby (zarząd przymusowy z mocy orzeczenia sądu). Ma obowiązek sprawowania zarządu do czasu objęcia go przez wyznaczoną osobę. Zarząd zajętej nieruchomości wykonywany jest na rzecz i w interesie zarówno wierzyciela, jak i dłużnika. Celem podejmowanych czynności w jego ramach jest zabezpieczenie prawidłowego toku egzekucji i utrzymanie nieruchomości w niepogorszonym stanie.

Publiczny charakter czynności zmierzających do opisu i oszacowania zajętej nieruchomości wyraża się w konieczności obwieszczenia o ich zamiarze i terminie ich przeprowadzenia (art. 945 k.p.c.) oraz o możliwości zgłoszenia pretensji do nieruchomości lub przedmiotów zajętych wraz z nią. Osoba biorąca udział w licytacji prowadzonej przez komornika pod nadzorem

sędziego (art. 972 k.p.c.), uzyskuje zapewnienie, że prawa osób trzecich nie będą przeszkodą do licytacji i przysądzenia własności na rzecz nabywcy bez zastrzeżeń, jeżeli osoby te przed rozpoczęciem przetargu nie złożą dowodu, iż wniosły powództwo o zwolnienie nieruchomości lub przedmiotów razem z nią zajętych od egzekucji i uzyskały w tym zakresie orzeczenie wstrzymujące egzekucję (art. 953 § 1 pkt 6 k.p.c.) oraz wyjaśnienie dotyczące utrzymania w mocy albo wygaśnięcia użytkowania, służebności, praw dożywotnika, przewidziane w art. 953 § 1 pkt 7 k.p.c. Podejmując decyzję o udziale w licytacji, osoba zamierzająca nabyć nieruchomość działa w zaufaniu do organów reprezentujących autorytet państwa. Po zamknięciu przetargu sędzia, który nadzorował jego przebieg, wydaje, po wysłuchaniu licytanta, który zaoferował najwyższą cenę oraz obecnych uczestników, postanowienie o udzieleniu przybicia. Uprawomocnienie się tego postanowienia i wypełnienie warunków licytacyjnych lub postanowienia o ustaleniu ceny nabycia i wpłacenia całej ceny przez Skarb Państwa, stanowią podstawę do wydania postanowienia o przysądzeniu własności (art. 998 k.p.c.). Przepisy art. 999 do art. 1003 k.p.c. określają skutki nabycia własności nieruchomości w następstwie uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości, w tym także dotyczące wygaśnięcia lub dalszego trwania praw ciążących na nieruchomości.

Przedstawione reguły postępowania prowadzą do konkluzji, że w ramach egzekucji z nieruchomości dochodzi do zbycia własności w sposób zapewniający poszanowanie praw wszystkich, których dotyczą podejmowane czynności egzekucyjne. Przyjęte zostało w doktrynie i orzecznictwie, że nabycie własności nieruchomości w trybie postępowania egzekucyjnego jest zaliczane do cywilnoprawnych sposobów nabycia tego prawa. Postanowienie o przysądzeniu własności ma charakter kształtujący, przenosi na nabywcę własność, powoduje utratę własności przez dotychczasowego właściciela; nabycie to ma charakter pierwotny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1997 r., II CKN 730/97, OSP 1998, nr 7-8, poz. 139; postanowienie z dnia 13 czerwca 2013 r., IV CSK 666/12, niepubl.). Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, że nabywca legitymujący się postanowieniem o przysądzeniu własności

powinien liczyć się z prawami innych osób, które nie zostały przewidziane art. 1000 § 2, 3 i 4 oraz art. 1001 k.p.c.

Samoistny posiadacz nieruchomości, w stosunku do której dokonane zostało zajęcie w ramach egzekucji świadczenia pieniężnego będącego długiem właściciela, jest objęty skutkami zajęcia najpóźniej od chwili dokonania wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej, stosownie do art. 925 § 1 k.p.c., jeśli nie dowiedział się wcześniej o tym zdarzeniu z innego źródła. Specyfika sądowego postępowania egzekucyjnego polega na tym, że zajęcie nieruchomości przez komornika sądowego dokonywane jest w interesie wierzyciela, który złożył wniosek o wyegzekwowanie świadczenia pieniężnego w drodze egzekucji z nieruchomości, ale również w interesie dłużnika, skoro prowadzi do spłaty długu według reguł ustawowych, gwarantujących ochronę i jego interesu. Nie ma znaczenia dla zaistnienia skutku zajęcia fakt ewentualnego utrudniania przez właściciela – dłużnika podejmowania czynności w postępowaniu egzekucyjnym.

Odpowiednie stosowanie do biegu zasiedzenia art. 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 175 k.c. w przypadku skierowania egzekucji świadczeń pieniężnych do nieruchomości, oznacza, że zajęcie nieruchomości i następcze objęcie jej zarządem dłużnika lub innej osoby, traktować należy jako czynność przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia - odzyskania posiadania nieruchomości, która przerywa bieg zasiedzenia. Żądanie właściciela odzyskania posiadania nieruchomości zastąpione zostało zajęciem, którego skutki dotyczą również posiadacza samoistnego, zobowiązując go do znoszenia czynności egzekucyjnych, a w ich ramach objęcia nieruchomości zarządem, opisem i oszacowaniem, sprzedażą licytacyjną i przeniesieniem własności na nabywcę, w stosunku do którego wydane zostało postanowienie o przysądzeniu własności. Z tego względu od czasu zajęcia nieruchomości będącego czynnością potencjalnie zdolną do przerwania posiadania, samoistne posiadanie nieruchomości nie może być kontynuowane. Nawet w razie pozostawienia przez zarządcę nieruchomości we władaniu dotychczasowego posiadacza, istota posiadania ulegnie zmianie, nie będzie miała charakteru samoistnego. Wszelkie decyzje dotyczące nieruchomości podejmowane będą przez zarządcę. Celem (przejęcia nieruchomości) jest umożliwienie niezakłóconego

przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego, któremu z uwagi na przymus państwowy podporządkować muszą się wszystkie podmioty mające jakiegokolwiek pretensje do przedmiotu egzekucji; podlegają one zgłoszeniu do opisu i oszacowania. Nie może to jednak dotyczyć samoistnego posiadania, chyba że posiadacz poczynił nakłady na nieruchomości. Założeniem tej egzekucji jest wygaśnięcie wszelkich praw i roszczeń ciężących na nieruchomości w zamian za prawo zaspokojenia się z ceny nabycia nieruchomości, z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale sumy uzyskanej z egzekucji. Przepisy regulujące egzekucję z nieruchomości nie przewidują utrzymania władania nieruchomością przez samoistnego posiadacza po zajęciu nieruchomości przez komornika, a tym bardziej po nabyciu własności przez osobę wymienioną w postanowieniu o przysądzeniu własności. Podzielenie założenia, że prowadzenie egzekucji z nieruchomości nie ma wpływu na posiadanie nieruchomości i bieg zasiedzenia, prowadziłoby do nieuzasadnionego przyznania posiadaczowi szerszego zakresu ochrony niż osobom, którym przysługiwały prawa rzeczowe na tej nieruchomości, nawet ujawnione w księdze wieczystej.

W razie braku wpisu w księdze wieczystej o wszczęciu egzekucji albo niezłożenia wniosku do zbioru dokumentów oraz wiedzy o wszczęciu egzekucji, konieczne będzie ustalenie faktu dowiedzenia się przez osobę trzecią o wszczęciu postępowania. W stosunku do samoistnego posiadacza nieruchomości zajdzie potrzeba określenia, z którą czynnością, w ramach kolejnych etapów postępowania, należy łączyć skutek przerwania biegu zasiedzenia. Do takich czynności należą: podjęcie czynności przez zarządcę (art. 934 i art. 935 k.p.c.), zawiadomienie o terminie opisu i oszacowania (art. 945 k.p.c.), obwieszczenie o licytacji (art. 953, art. 955 k.p.c.), postanowienie o przybiciu (art. 987 k.p.c.). Każdą z tych czynności należy traktować jako zmierzającą do przerwania samoistnego posiadania, z uwagi na ukierunkowanie ich na zbycie własności nieruchomości w celu zaspokojenia wierzycieli właściciela z uzyskanej ceny. Szczególna natura sądowego postępowania egzekucyjnego przemawia za tym, że podejmowanie tych czynności przez ustawowo upoważnione podmioty jest zrównane z czynnościami właściciela, zmierzającymi do odzyskania nieruchomości (art. 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 175 k.c.).

Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności kształtuje prawo własności osoby wymienionej jako nabywca nieruchomości. Egzekucyjna sprzedaż nieruchomości nie jest sprzedażą w rozumieniu art. 535 k.c.. W wyroku z dnia 9 sierpnia 2000 r., V CKN 1254/00 (niepubl.) Sąd Najwyższy przyjął, że stanowi ona przenoszący własność rzeczy skutek orzeczenia sądowego o przysądzeniu własności. Nie ma podstaw do uznania, że dopiero ten akt, kończący postępowanie egzekucyjne, czy też wydanie jej nabywcy przez poprzedniego właściciela, prowadzi do przerwania biegu zasiedzenia. Takie założenie pomija wpływ na posiadanie nieruchomości jej zajęcia, które stabilizuje postępowanie egzekucyjne i umożliwia przeprowadzenie dalszych czynności, jak też pierwotny charakter tego nabycia. W wyroku z dnia 22 września 1998 r., II CKN 730/97 Sąd Najwyższy stwierdził, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie ma zastosowania, gdy nabycie własności nieruchomości następuje w toku postępowania egzekucyjnego, ponieważ nie obejmuje ona zmian stanu prawnego, które następują jako skutek innych zdarzeń niż czynności prawne. Do takich zdarzeń zaliczyć należy upływ terminu zasiedzenia, przemilczenie, sprzedaż egzekucyjną (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNC 1964, nr 111, poz. 36). W miejsce przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece wchodzi przepisy kodeksu postępowania cywilnego normujące egzekucję z nieruchomości, a w szczególności art. 998 – art. 1003. Oznacza to, że z punktu widzenia skuteczności nabycia własności nie ma znaczenia, kto był uprzednio właścicielem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r., IV CSK 666/12, niepubl.).

W przypadku nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie przed zajęciem jej w toku egzekucji z nieruchomości, samoistny posiadacz, który uzyskał stwierdzenie zasiedzenia może wystąpić z powództwem przewidzianym w art. 841 k.p.c. (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2007 r., III CZP 93/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 68), nawet jeśli postanowienie sądu wydane zostało już po zajęciu. Upływ terminu zasiedzenia pociąga za sobą *ex lege* nabycie własności nieruchomości przez jej posiadacza samoistnego; postanowienie sądu ma charakter deklaratoryjny. Z uwagi na skutki zajęcia nieruchomości oraz dalsze czynności egzekucyjne nie jest możliwe nabycie

własności nieruchomości, jeśli do tego czasu nie doszło do upływu terminu zasiedzenia. Odnosi się to również do sytuacji, w której upływ tego terminu miałby nastąpić po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności.

Uzyskanie przez samoistnego posiadacza postanowienia sądu stwierdzającego nabycie własności nieruchomości po jej zajęciu w toku egzekucji z nieruchomości, nie będzie objęte konsekwencją określoną w art. 930 § 1 k.p.c., ponieważ nie należy do czynności rozporządzających i jest nabyciem pierwotnym. W uchwale z dnia 8 czerwca 1977 r., III CZP 41/77 OSNC 1977, nr 12, poz. 233 Sąd Najwyższy stwierdził, że nabycie przez zasiedzenie własności nieruchomości w toku egzekucji zmierzającej do zaspokojenia wierzytelności uprzednio zabezpieczonej hipotecznie na tej nieruchomości nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne; w szczególności wierzyciel hipoteczny nie ma w takim wypadku obowiązku przedstawienia tytułu wykonawczego względem nowego wierzyciela. Sąd Najwyższy nie rozważał kwestii wpływu na bieg zasiedzenia czynności podjętych w postępowaniu egzekucyjnym, nie oceniał przesłanek zasiedzenia, za wiążące uznał postanowienie sądu stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie. Rozstrzygnął natomiast zagadnienie, którego istotą było określenie skutku takiego nabycia własności, w odniesieniu do obciążenia nieruchomości przed objęciem jej w posiadanie, hipoteką przez ówczesnego właściciela. Trafne stanowisko, że nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie nie prowadzi do wygaśnięcia hipoteki, jak też nie stanowi rozporządzenia nieruchomością, o jakim mowa w art. 930 § 1 k.p.c., nie jest argumentem za przyjęciem, że czynności podejmowane w postępowaniu egzekucyjnym, a w szczególności zajęcie nieruchomości, nie mają wpływu na bieg zasiedzenia.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji uchwały.