

UCHWAŁA

Dnia 28 marca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

SSN Dariusz Zawistowski

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z wniosku H. K., W. K. oraz M. K.

przy uczestnictwie Gminy B.

o zasiedzenie,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 28 marca 2014 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Sąd Okręgowy w S.

postanowieniem z dnia 20 września 2013 r.,

„Czy do terminu zasiedzenia własności nieruchomości wnioskujący może doliczyć okres, w którym biegł dla niego termin do nabycia przez zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego przeciwko poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu, a które to użytkowanie wieczyste, przed upływem terminu do jego zasiedzenia wygasło, z uwagi na upływ terminu na jaki została zawarta umowa użytkowania wieczystego?”

podjął uchwałę:

Do biegu terminu zasiedzenia prawa własności nieruchomości nie zalicza się okresu jej posiadania w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego.

Uzasadnienie

Wnioskodawczyni H. K. początkowo wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 15 października 1985 r. zabudowaną nieruchomość gruntową stanowiącą działkę nr 309 w B., a w piśmie procesowym z 14 listopada 2012 r. wskazała, że prawem, które nabyła na tej drodze jest użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 309 w B. oraz własność posadowionych na niej budynków. W razie przypisania jej złej wiary, wniosła o stwierdzenie, że do zasiedzenia doszło z dniem 2 października 2000 r. bądź z dniem 2 października 2005 r.

Uczestnicy W. K. i M. K. poparli wniosek.

Uczestniczka Gmina B. wniosła o oddalenie wniosku zarzucając, że wnioskodawczyni i jej mąż W. K. byli traktowani jak użytkownicy wieczystości nieruchomości, której dotyczy wniosek i aż do 2000 r., uiszczali z tego tytułu należne opłaty. Uczestniczka wyjaśniła, że nie sprzeciwia się stwierdzeniu zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego na rzecz H. K. i nie dąży do odebrania jej nieruchomości, a jedynie podejmowała szereg działań mających na celu skłonienie wnioskodawczyni do uregulowania jej stanu prawnego.

Postanowieniem z 20 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy w B. oddalił wniosek. Sąd ten ustalił, że w księdze wieczystej nr [...], prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości w B. przy ulicy L. 4-4a, stanowiącej działkę nr 309, o powierzchni 0,1800 ha, jako właściciel wpisana jest Gmina B., a jako użytkownicy wieczystości gruntu i właściciele posadowionych na nim budynków – A. K. i P. K., na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, na podstawie umowy z 3 lipca 1959 r. o oddaniu im gruntu w czasowe używanie (użytkowanie wieczyste) na okres 40 lat, tj. do 3 lipca 1999 r.

Umową notarialną z 14 października 1974 r. A. K. i P. K. sprzedali użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr 309 oraz własność posadowionych na niej budynków małżonkom W. K. i H. K., pod warunkiem, że ówczesny Urząd Powiatowy nie skorzysta z prawa pierwokupu. Do przeniesienia własności budynku mieszkalnego i gospodarczego oraz użytkowania wieczystego gruntu miało dojść w terminie dziesięciu dni po bezskutecznym upływie

trzymiesięcznego terminu do wykonania prawa pierwokupu przez Urząd Powiatowy, a wnioskodawczyni i jej mąż zadeklarowali, że znana jest im treść umowy o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste sprzedającym i że przyjmują na siebie obowiązki uiszczania opłat rocznych z tytułu jej użytkowania wieczystego. Urząd Powiatowy w B. nie skorzystał z prawa pierwokupu nieruchomości będącej przedmiotem umowy, a 14 października 1974 r. sprzedający wydali ją w posiadanie kupujących. Od tego dnia kupujący byli traktowani jak użytkownicy wieczystości tej nieruchomości.

22 czerwca 1977 r. i 22 lipca 1980 r., W. K. wystąpił do Urzędu Miejskiego w B. o wydanie pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego na działce nr 309, a 27 grudnia 1984 r. o wydanie pozwolenia na budowę wiaty usługowo - magazynowej. Wnioski te zostały uwzględnione. Do 3 lipca 1999 r. Urząd Miejski w B. wydawał decyzje ustalające wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i kierował je do W. i H. K., którzy opłaty te uiszczali.

Umowami z 7 kwietnia 1998 r. W. K. i H. K. wyłączyli ustawową wspólność majątkową małżeńską i ustanowili pomiędzy sobą ustrój rozdzielności majątkowej oraz podzielili swój majątek wspólny. W. K. przeniósł na H. K. swój udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ulicy L. w B. oraz własność posadowionych na niej budynków, zastrzegając, że nieruchomość ta ma nieuregulowany stan prawny, bowiem nie została sporządzona umowa przenosząca na rzecz małżonków prawo użytkowania wieczystego i własności budynków. Wnioskodawczyni 29 grudnia 2000 r. wystąpiła do Urzędu Miejskiego w B. o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo jej własności.

Gmina B. w 2005 r. zażądała od wnioskodawczyni kwoty 11.542,50 zł, jako wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, której dotyczy postępowanie, a jednocześnie poinformowała ją o stanie prawnym tej nieruchomości.

Przedstawiony wyżej stan faktyczny pomiędzy stronami był bezsporny. W ocenie Sądu Rejonowego, wnioskodawczyni była posiadaczem samoistnym nieruchomości, której dotyczy wnioski w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego do 3 lipca 1999 r. w złej wierze. Bieg terminu zasiedzenia rozpoczął

się na rzecz wnioskodawczynie z dniem zawarcia warunkowej umowy sprzedaży użytkownika wieczystego, tj. 14 października 1974 r. Dla nabycia tego prawa przez zasiedzenie wnioskodawczynie powinna wykonywać posiadanie przez 30 lat, gdyż krótsze terminy posiadania wymagane dla nabycia prawa przez zasiedzenie (tj. 10 i 20 lat), określone w art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed jego znowelizowaniem ustawą z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), miały zastosowanie do zasiedzenia, które nastąpiłoby przed 1 października 1990 r. Wnioskodawczynie nabyłaby zatem użytkowanie wieczyste nieruchomości, której dotyczy wniosek przez zasiedzenie z dniem 14 października 2004 r., gdyby prawo to wówczas jeszcze istniało. Stało się to niemożliwe skoro prawo wygasło wcześniej. Wnioskodawczynie nie nabyła przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości, której dotyczy wniosek, bowiem jej władztwo nad tą nieruchomością nie miało cech właścicielskich.

Przy rozpoznawaniu apelacji wnioskodawczynie od postanowienia Sądu Rejonowego w B. powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, które Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z 20 września 2013 r. przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu, nadając mu formę pytania: „czy do terminu zasiedzenia własności nieruchomości wnioskujący może doliczyć okres, w którym biegł dla niego termin do nabycia przez zasiedzenie prawa użytkownika wieczystego przeciwko poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu, a które to użytkowanie wieczyste, przed upływem terminu do jego zasiedzenia wygasło, z uwagi na upływ terminu na jaki została zawarta umowa użytkownika wieczystego”.

Sąd Okręgowy stwierdził, że u podstaw nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie legło założenie, że na skutek upływu czasu, przewidzianego w art. 172 k.c., zależnie od dobrej lub złej wiary posiadacza, następuje zmiana w sferze własności. Każdy rodzaj posiadania ma swój indywidualny, specyficzny charakter i może doprowadzić do nabycia konkretnego prawa. Cech posiadania właścicielskiego, które może doprowadzić do nabycia prawa własności nieruchomości nie można przypisać osobom, które władają gruntem, jak użytkownicy wieczystości, ponieważ posiadają oni rzecz cudzą. Ich posiadanie nie ma cechy samoistności, koniecznej do nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia. Różnica między posiadaniem samoistnym, a zależnym sprowadza się do woli

posiadacza w postępowaniu z nieruchomością „jak jej właściciel”, a nie „jak wykonujący inne prawo”, zależne od prawa własności, a taki charakter ma użytkowanie wieczyste. Przy ocenie czy posiadacz włada nieruchomością „jak właściciel” należy uwzględnić akty na zewnątrz manifestujące posiadanie oraz „wewnętrzzną” chęć władania nieruchomością w określony sposób.

Sąd Okręgowy powołał się na uchwałę z 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08 (OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109), w której Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że do okresu posiadania samoistnego, prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, nie dolicza się okresu posiadania rzeczy jak użytkownik wieczysty. Stan faktyczny, na kanwie którego zapadła ta uchwała Sąd Okręgowy uznał za odmienny od stanu faktycznego ustalonego w niniejszej sprawie, gdyż w sprawie tej prawo użytkowania wieczystego nie uległo przekształceniu w prawo własności, lecz wygasło 3 lipca 1999 r. Z chwilą wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, wnioskodawczyni zaczęła posiadać nieruchomość jak właściciel, a termin do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie rozpoczął wówczas bieg przeciwko Gminie B., a nie jak poprzednio – przeciwko dawnemu użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

Sąd Okręgowy przytoczył jednak także pogląd doktryny, wyrażony w krytycznej glosie do uchwały z 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, i stwierdził, że skoro dopuszczalne jest zarówno zasiedzenie prawa własności nieruchomości, jak też prawa użytkowania wieczystego, to w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności bieg terminu zasiedzenia, rozpoczęty w okresie użytkowania wieczystego, powinien podlegać kontynuacji po dokonany przekształceniu tego prawa we własność, przy równoczesnym przekształceniu cudzego posiadania w zakresie prawa użytkowania wieczystego w posiadanie samoistne. Jeżeli po dokonany przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zachodzi ciągłość posiadania nieruchomości przez osobę trzecią, będącą wcześniej posiadaczem w zakresie użytkowania wieczystego, to nie można odrzucić ewentualności zasiedzenia nieruchomości przez posiadacza, kwalifikowanego już wówczas jako posiadacz samoistny. Dopuszczalne jest bowiem łączenie okresów ciągłego, lecz niejednorodnego posiadania nieruchomości, a zmieniający się w okresie władania nieruchomością charakter

posiadania nie wyklucza zasiedzenia nieruchomości. Ważne jednak, aby zawsze było to posiadanie uzasadniające zasiedzenie, a więc najpierw posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego, prowadzące potencjalnie do zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego, a następnie posiadanie samoistne, prowadzące do zasiedzenia własności nieruchomości, przy jednoczesnym zachowaniu ciągłości posiadania tej samej osoby, poprzez doliczenie czasu posiadania poprzednika według zasad z art. 176 k.c. Gdyby dotychczasowy posiadacz po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności władał nieruchomością jak użytkownik wieczysty, manifestując tym samym posiadanie zależne, to zasiedzenie nieruchomości byłoby wykluczone z powodu braku przesłanki samoistności, o jakiej mowa w art. 172 k.c.

Sąd Okręgowy podsumował powyższe wywody stwierdzeniem, że nie można wykluczyć, iż wynikiem zasiedzenia będzie nabycie przez posiadacza prawa własności nieruchomości, chociaż w pierwotnym okresie władał on nieruchomością, jak użytkownik wieczysty. Przedstawione zagadnienie uznał przy tym za doniosłe i nie objaśnione w orzecznictwie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Aktualnie konstrukcja użytkowania wieczystego, jako prawa do cudzej nieruchomości gruntowej uregulowana jest w art. 232-243 k.c. i w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej: „u.g.n.”). Jest to niewątpliwie rodzaj prawa rzeczowego, o statusie pośrednim między własnością i ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Dla powstania użytkowania wieczystego konieczne jest zawarcie umowy w formie aktu notarialnego ze Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego, jako właścicielem gruntu oraz wpis prawa do księgi wieczystej (art. 237 k.c.). Wpis ten ma charakter konstytutywny dla powstania użytkownika wieczystego (por.: uchwałę Sądu Najwyższego z 21 maja 2002 r., III CZP 29/02, OSN 2003, nr 6, poz. 76; wyrok Sądu Najwyższego z 8 lipca 2005 r., II CK 208/05, Lex nr 603856; postanowienie Sądu Najwyższego z 27 października 2006 r., I CSK 184/06, Lex nr 398439). Po powstaniu użytkowania wieczystego nieruchomość, na której je ustanowiono może być przedmiotem posiadania w zakresie jego treści

zarówno przez tę osobę, na rzecz której prawo to ustanowiono, jak i przez inną osobę (por.: postanowienia Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 2007 r., III CZP 28/07, OSN 2008, nr 1, poz. 27; z 5 lipca 2001 r., II CKN 1220/00, OSP 2002, z. 9, poz. 123).

2. Instytucję zasiedzenia wprowadzono do systemu prawnego w celu zapewnienia prawnego usankcjonowania długotrwałych stosunków faktycznych. Nabycie prawa w drodze zasiedzenia jest nabyciem pierwotnym, translatywnym, polegającym na przejęciu konkretnego, istniejącego już wcześniej prawa przez podmiot, który je faktycznie wykonuje.

Ani w doktrynie, ani w judykaturze nie budzi obecnie wątpliwości, że można nabyć przez zasiedzenie prawo użytkowania wieczystego, o ile prawo to uprzednio powstało. Nabycie to następuje na rzecz osoby, która posiada nieruchomości w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego, a jej posiadanie jest skierowane przeciwko użytkownikowi wieczystemu (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, mającą moc zasady prawnej, OSN 1976, nr 12, poz. 259; uchwałę Sądu Najwyższego z 23 lipca 2008 r. III CZP 68/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109).

Przesłanki zasiedzenia użytkowania wieczystego należy ustalać na podstawie odpowiednio stosowanych przepisów art. 172-176 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 14 kwietnia 2011 r., IV CSK 446/10, Lex nr 1124113).

3. Samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto nią włada jak właściciel, korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.). W świetle art. 336 k.c. tych cech nie ma władztwo nad nieruchomością wykonywane w zakresie treści innego prawa niż prawo własności, choćby było wykonywane przez posiadacza z zamiarem władania prawem dla siebie. Posiadacz zależny włada rzeczą w zakresie takiego innego prawa niż własność, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą.

Stan faktyczny dotyczący określonego sposobu korzystania z rzeczy należy kwalifikować jako posiadanie na podstawie elementu fizycznego (*corpus*) oraz elementu psychicznego (*animus*). Uznanie określonego władztwa faktycznego nad

rzeczą za posiadanie samoistne odpowiadające treści prawa własności jest zależne od tego, czy władztwo to jest sprawowane przez określony podmiot w jego własnym imieniu (*animus rem sibi habendi*). Czynnikiem woli (*animus*) pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego, ale rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania ustala się na podstawie zaimplementowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, Lex nr 863394; z 5 września 2008 r., I CSK 54/08, Lex nr 457865). Posiadacz zależny może samodzielnie zmienić swój charakter posiadania. Musi jednak zaimplementować tę zmianę w sposób widoczny dla otoczenia. Przekształcenie posiadania zależnego w posiadanie samoistne, jakkolwiek możliwe, wymaga uzewnętrznienia woli właścicielskiego władania w sposób pewny (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, Lex nr 863071; postanowienie Sądu Najwyższego z 12 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSP 1971, nr 11).

Posiadanie nieruchomości gruntowej w związku z wykonywaniem ustanowionego na niej użytkowania wieczystego jest przez niektórych przedstawicieli nauki kwalifikowane jako postać posiadania samoistnego ale w zakresie treści innego prawa niż własność, a przez innych - jako posiadanie zależne, lecz zbliżone do właścicielskiego, albo jako stan faktyczny pośredni pomiędzy posiadaniem samoistnym i zależnym.

W uchwale z 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08 (OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109), Sąd Najwyższy wyjaśnił, 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. Samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego to faktyczne wykonywanie władztwa nad nieruchomością, z wolą posiadania jej dla siebie, jednak w granicach treści tego prawa; jest to zatem wykonywanie władztwa nad nieruchomością odpowiadającego uprawnieniom z art. 233 k.c., z wolą posiadania dla siebie. Na zewnątrz, różnica sposobu posiadania może być trudna do dostrzeżenia, jednak zaznacza się wyraźnie w sferze woli posiadacza. (por. wyroki Sądu Najwyższego z 28 września 2000 r., IV CKN 103/00, Lex nr 52513; z 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, Lex nr 863071; z 28 czerwca 1973 r., III CRN

154/73, OSNCP 1974, nr 6, poz. 111; z 18 czerwca 1975 r., II CR 238/75, OSPiKA 1976, z. 7-8, poz. 150; postanowienie Sądu Najwyższego z 25 marca 2004 r., II CK 105/03, Lex nr 794952).

Charakterystyczne dla prawa użytkowania wieczystego posiadanie nieruchomości gruntowej i posadowionych na niej budynków jest niewątpliwie bliskie posiadaniu właścicielskiemu, ale różni się od niego w tych aspektach, które są konsekwencją powstawania i wykonywania tego prawa na rzeczy cudzej, z czym wiąże się konieczność świadczenia opłat rocznych na rzecz właściciela oraz korzystania z gruntu w sposób określony w umowie z nim, z zagrożeniem jej rozwiązania. Manifestowanie przez korzystającego z nieruchomości w stosunku do jej właściciela i osób trzecich takich aktów władania nią, które są charakterystyczne dla uprawnień i obowiązków użytkownika wieczystego świadczy o wykonywaniu przez tę osobę posiadania w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego, a nie w zakresie treści prawa własności. Na tych samych zasadach, korzystanie z nieruchomości w zakresie właściwym dla służebności drogi koniecznej jest manifestacją posiadania tego ograniczonego prawa rzeczowego, a nie prawa własności nieruchomości.

Ze względu na cechy prawa użytkowania wieczystego i charakter władania nieruchomością, do którego to prawo upoważnia, domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. może mieć zastosowanie także do osoby, która włada nieruchomością w zakresie treści użytkowania wieczystego, a jej posiadanie wykonywane jest przeciwko użytkownikowi wieczystemu. Władanie nieruchomością w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego jest możliwe do stwierdzenia, wówczas gdy władający zdaje sobie sprawę z charakteru prawa ustanowionego na nieruchomości i ponosi - za osobę, przeciwko której skierowane jest jego posiadanie, obojętnie, czy za jej wiedzą, czy bez tej wiedzy - opłaty za użytkowanie wieczyste (postanowienia Sądu Najwyższego z 14 stycznia 2009 r., V CSK 367/08, Lex nr 487531; z 21 czerwca 2013 r., I CSK 715/12, Lex nr 1360165).

W niniejszej sprawie wnioskodawczyni i jej mąż od momentu, gdy weszli we władanie nieruchomością, której dotyczy wnioski w związku z zawarciem umowy z 14 października 1974 r. aż do 3 lipca 1999 r. uiszczali na rzecz właściciela nieruchomości opłaty roczne z tytułu jej użytkowania wieczystego, a 29 grudnia

2000 r. wnioskodawczyni wystąpiła o przekształcenie tego prawa do nieruchomości we własność. Działania te niewątpliwie były formą uzewnętrznienia posiadania nieruchomości w zakresie treści prawa jej użytkowania wieczystego, nie zaś manifestowaniem jej posiadania samoistnego w zakresie treści prawa własności. Taki stan posiadania mógł prowadzić do zasiedzenia użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, oczywiście pod warunkiem, że spełnione były pozostałe przesłanki wymagane do zasiedzenia. Nabycie użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia prowadzi do utraty tego prawa przez dotychczasowego użytkownika wieczystego ale nie ma znaczenia dla praw podmiotu, któremu przysługuje własność nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

4. Zgodnie z art. 176 § 1 k.c., jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Przepis ten pozwala na doliczanie następcy w posiadaniu czasu, przez który posiadanie samoistne rzeczy wykonywał jego poprzednik. Doliczanie okresu posiadania pozostaje w ścisłym związku z instytucją zasiedzenia, która uzależnia nabycie prawa własności od samoistnego posiadania rzeczy. Doliczenie posiadania nieruchomości przez poprzednika (art. 176 k.c.) nie jest dopuszczalne wówczas, kiedy następca objął rzecz w posiadanie samowolnie, kiedy poprzednik zrezygnował z posiadania.

Do nabycia własności przez zasiedzenie prowadzi upływ określonego ustawą okresu posiadania samoistnego, tak więc doliczanie musi dotyczyć okresów posiadania o takim charakterze. Art. 176 k.c. nie jest podstawą do doliczania posiadaczowi okresów władania rzeczą w zakresie treści różnych praw mogących powstać przez zasiedzenie na tej rzeczy lub w stosunku do niej. Przepis ten nie pozwala zatem na doliczenie do czasu posiadania samoistnego nieruchomości w zakresie treści prawa własności czasu, przez który ta sama czy inna osoba posiadała nieruchomość jako posiadacz zależny, czy jako posiadacz w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego albo ograniczonego prawa rzeczowego.

Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 11 grudnia 1975 r.

III CZP 63/75, przesądziła dopuszczalność nabycia użytkownika 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. Ta zasada znalazła potwierdzenie w powołanej już wyżej uchwale z 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, w której Sąd Najwyższy stwierdził, że do okresu posiadania samoistnego prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia nie dolicza się okresu posiadania rzeczy jak użytkownik wieczysty. Także w postanowieniu z 14 marca 2012 r., II CSK 127/11, Lex nr 1170220, Sąd Najwyższy przyjął, że posiadanie w zakresie odpowiadającym użytkownikowi wieczystemu, nie jest tożsame z posiadaniem właścicielskim i nie prowadzi do zasiedzenia własności nieruchomości, zaś samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć własności, lecz, co najwyżej, użytkowanie wieczyste. Realizacja funkcji zasiedzenia nie może uzasadniać „zaskakiwania” podmiotów, przeciwko którym biegnie termin zasiedzenia. W wypadku, gdy według osoby władającej gruntem jest ona posiadaczem w zakresie zbliżonym do użytkowania („bezterminowe prawo użytkowania”) i korzysta z gruntu w sposób odpowiadający temu prawu, właściciel nieruchomości nie musi podejmować żadnych działań zmierzających do zachowania swego prawa. Upływ terminu zasiedzenia nie może bowiem spowodować utraty przysługującego mu prawa własności.

W rozważanym w niniejszej sprawie stanie faktycznym wnioskodawczyni wiedziała, że stan prawny nieruchomości nie został uregulowany i władała nieruchomością jak użytkownik wieczysty, a nie jak właściciel. Nie sposób uznać, że władanie przez wnioskodawczynię nieruchomością najpierw w zakresie treści prawa użytkownika wieczystego, póki prawo to istniało, a następnie samoistne posiadanie tej nieruchomości w zakresie treści prawa jej własności, miało ten sam charakter. Było to władanie przez tę samą osobę, dotyczące tego samego przedmiotu, jednakże w zakresie różnych możliwych do nabycia przez zasiedzenie praw do niego. Za taką wykładnią przepisów o zasiedzeniu przemawia również

stanowisko Trybunału Konstytucyjnego wyrażone w wyroku z 28 października 2003 r., P 3/03, OTK 2003, nr A, poz. 82, zgodnie z którym wszelkie wątpliwości co do zasad stosowania tej instytucji powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.