

Sygn. akt II CSK 811/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 15 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Grzegorz Misiurek

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z wniosku W. S.

przy uczestnictwie [...]o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 15 października 2015 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Instytutu [...]

od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł. z dnia 16 kwietnia 2014 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od skarżącego na rzecz wnioskodawczynie kwotę 1400 (jeden tysiąc czterysta) złotych, tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Po sprecyzowaniu wniosku w piśmie z dnia 23 października 2008 r. wnioskodawczynie W. S. żądała stwierdzenia, że z dniem 27 maja 2005 r. nabyła w 5/8 częściach oraz uczestnicy J. S., S. S. i I. S. po 1/8 części każde z nich przez

zasiedzenie udziału w prawie własności zabudowanej nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy R., stanowiącej działkę o nr ew. 85/33 o pow. 680 m<sup>2</sup>, według oznaczenia mapy sytuacyjnej sporządzonej przez geodetę uprawnionego G. W. i zaewidencjonowanej w zasobie miejskim Urzędu Miasta Ł. - Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w dniu 2 lutego 2002 r., dla której nieruchomości Sąd Rejonowy XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer [...].

Z dniem 19 grudnia 2007 r. uczestnik postępowania Centralny Ośrodek [...] został połączony z Instytutem [...], który stał się następcą prawnym dotychczasowego uczestnika.

Postanowieniem z dnia 27 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że W. S. z domu M., nabyła przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2005 r. udział wynoszący 5/8 we własności nieruchomości, oznaczonej jako działka o nr ew. 85/33, o pow. 0,0686 ha. i oddalił wniosek w pozostałej części. W wyniku apelacji wnioskodawczyni i uczestników postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2009 r., Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone postanowienie, zniósł postępowanie w zakresie rozprawy przeprowadzonej w dniu 20 listopada 2008 r. i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy postanowieniem z dnia 19 stycznia 2010 r. Sąd Rejonowy 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 nieruchomości położonej w Ł. oznaczonej jako działka nr 85/33, o pow. 0,0686 ha i oddalił wniosek w pozostałej części.

Apelację Instytutu [...] od tego orzeczenia postanowieniem z dnia 26 maja 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił. Po rozpoznaniu skargi kasacyjnej tego uczestnika Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 1127/11 uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu wskazał, że Sądy *meriti* rozstrzygając sprawę 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 między innymi objętej wnioskiem nieruchomości, oraz decyzją Zarządu Miasta Ł. z dnia 15

listopada 2001 r. potwierdzającą uwłaszczenie (nabycie prawa użytkownika wieczystego gruntów i własności znajdujących się na nich budynków) skarżącego Instytutu z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku.

Sąd Najwyższy podniósł także, że z funkcji i charakteru użytkownika wieczystego wynika, iż 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 musiałby na bieżąco śledzić losy nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Jednakże, takie monitorowanie niewiele by dało, ponieważ właściciel gruntu nie ma instrumentów prawnych, które umożliwiłyby mu ingerencję w uprawnienia użytkownika wieczystego z tej przyczyny, że nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste włada osoba trzecia. Rozwiązanie użytkownika wieczystego nie byłoby możliwe tylko z tego powodu, że nieruchomością włada osoba trzecia, jeżeli tylko nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z przepisami i umową o oddalenie 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.

Na rozprawie apelacyjnej dnia 25 czerwca 2012 r. pełnomocnik wnioskodawczyni zmienił żądanie wnosząc o stwierdzenie, że W. S. w 5/8 części oraz J. S., S. S. i I. S. po 1/8 części każde z nich nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 grudnia 2005 r. udziały we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w Ł. oznaczonej jako działka nr 85/33, o pow. 0,0686 ha.

Postanowieniem z dnia 25 czerwca 2012 r., Sąd Okręgowy uchylił postanowienie Sąd Rejonowy z dnia 19 stycznia 2010 r. i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania. Wskazał, że Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy winien zbadać relacje prawne między właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a osobami trzecimi, aby ustalić, czy spełnione są

przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia. Poszczególni uczestnicy postępowania muszą z kolei ustosunkować się do nowego wniosku i zająć merytoryczne stanowisko w sprawie.

W piśmie procesowym z dnia 18 grudnia 2012 r. wnioskodawczyni doprecyzowała żądanie, domagając się oprócz zasiedzenia udziałów we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w Ł. oznaczonej jako działka nr 85/33 o pow. 0,0686 ha., także zasiedzenia udziałów we współwłasności budynku mieszkalnego posadowionego na tej nieruchomości.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy postanowieniem z dnia 28 maja 2013 r. Sąd Rejonowy 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 współużytkowaniu wieczystym spornej działki położonej w Ł. o nr ew. 85/33 o pow. 0,0686 ha, oraz w takich samych częściach udziały we własności budynków i urządzeń na tym gruncie, jako prawie związanym z użytkowaniem wieczystym.

Ustalił, że W. i J. małżonkowie St. od 1961 r. zamieszkiwali w domu przy ulicy R. W chwili obecnej przedmiotowa działka oznaczona jest numerem 85/33. W tym położonym na niej zniszczonym budynku był pustostan, który małżonkowie S. zajęli, nie pytając nikogo o zgodę na zamieszkanie w nim.

W okresie od 1 lipca 1962 r. do 29 kwietnia 1972 r. J. S. zatrudniony był na stanowisku ślusarza spawacza w Przedsiębiorstwie [...], w zakładzie znajdującym się obok domu, w którym zamieszkiwał z rodziną przy ulicy R. Budynek ten graniczył jedną ścianą z szatnią dla pracowników Zakładu. Mieszkanie małżonków S. i szatnia miały osobne wejścia.

Kierownictwo zakładu pracy J. S. nie interesowało się tym, że zamieszkuje on wraz z rodziną w przedmiotowej nieruchomości. Jego pracownicy i osoby zarządzające firmą nie wchodziły na teren działki zajmowanej przez rodzinę S., która zameldowała się w domu przy ulicy R. w 1962 r.

Po wprowadzeniu się do budynku małżonkowie S. wykonali remont, czego nie konsultowali z ówczesnym właścicielem terenu, nikogo nie pytali o zgodę na jego wykonanie. W budynku wymienili podłogi, sufity, okna. Otynkowali budynek, wykonali werandę, założyli instalację centralnego ogrzewania, wykonali ogrodzenie.

W pracach remontowych pomagał J. S. – S. P. Rodzina S. na przedmiotowej nieruchomości uprawiała ponadto ogródek. W 2011 r. wnioskodawczyni zamontowała kocioł centralnego ogrzewania.

Na mocy uchwały Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ł. z dnia 21 grudnia 1971 r utworzony został z dniem 1 stycznia 1972 r. Centralny Ośrodek [...], który przejął nieodpłatnie Zakład [...] przy ulicy R. W okresie od dnia 1 maja 1972 r. do dnia 30 czerwca 1978 r. J.S. był zatrudniony w Centralnym Ośrodku [...]. Pełnił obowiązki ślusarza - spawacza.

W 1982 r. J. S. uległ wypadkowi samochodowemu. Po wypadku w latach 1983-1985 małżonkowie S. dobudowali w zamieszkiwanym budynku jeden pokój, gdyż było potrzebne miejsce na wstawienie łóżka rehabilitacyjnego. Decyzje dotyczące remontów i przebudowy podejmowali samodzielnie małżonkowie S.

J. S. zamieszkiwał w budynku usytuowanym na przedmiotowej nieruchomości nieprzerwanie w okresie od 1961 roku do chwili swojej śmierci. Prawomocnym postanowieniem z dnia 28 października 2003 r., Sąd Rejonowy w Ł. stwierdził, że spadek po J. S. zmarłym dnia 15 maja 2003 r. nabyli: żona W. S. oraz dzieci: I. S., J. S. i S. S. po 1/4 części każde z nich. Dział spadku po nim nie został dotychczas przeprowadzony.

W. S. mieszka na nieruchomości do chwili obecnej. Wcześniej mieszkali tam też dzieci małżonków S. do czasu usamodzielnienia się i założenia własnych rodzin. Córka I. S. wyprowadziła się w 1984 bądź 1985 r.; synowie później: S. S. w 1988 r., J. S. w 2005 r. Nadal przychodzili i przychodzą na teren tej nieruchomości, korzystają z niej głównie w weekendy, wszyscy wspólnie spędzają tam święta, wykonują prace, których ich matka z uwagi na wiek i stan zdrowia sama nie może wykonać. Wnioskodawczyni nigdy nie zabroniła dzieciom korzystać z tej nieruchomości. Przez cały czas zamieszkiwania małżonkowie S. nie płacili z tego tytułu nikomu czynszu najmu, ani żadnych innych opłat z tytułu zamieszkiwania. Nikt nigdy nie domagał się od nich wydania przedmiotowej nieruchomości. Granice działki zajmowanej przez małżonków S. były przez cały czas takie same. W 2003 r. wnioskodawczyni starała się u dyrektora Centralnego Ośrodka [...] o uznanie jej za właścicielkę przedmiotowej nieruchomości. W 2012 r. wnioskodawczyni opłaciła

podatek od nieruchomości. W. S. jak i jej mąż nie wiedzieli wcześniej, że zajmowana nieruchomość należy do tego Centralnego Ośrodka.

W 2002 albo 2003 r. była przebudowa ulicy R. W wyniku prowadzonych prac wnioskodawczyni została pozbawiona wjazdu do posesji. S. S. udał się do Urzędu Miasta Ł. Wydziału Dróg i Transportu. Po spotkaniu z dyrektorem został utworzony wjazd na nieruchomość.

Wojewoda [...] decyzją z dnia 1 lutego 2001 r. stwierdził nieodpłatne nabycie z dniem 27 maja 1990 roku przez Gminę Ł. z mocy prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy R. numer [...], oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer 85/23 i 85/24. Decyzją z dnia 15 listopada 2001 roku Zarząd Miasta Ł. stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku przez Centralny Ośrodek [...] prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ulicy R. oznaczonego jako działki numer 85/23 i 85/24, oraz nieodpłatne nabycie przez ten Ośrodek prawa własności budynków znajdujących się na tym gruncie.

Zdaniem Sądu Rejonowego, posiadanie samoistne może mieć miejsce nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, ale także wtedy gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz tak, jakby nim był (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94, LEX nr 137701). W związku z tym podniósł, że starania wnioskodawczyni podejmowane po śmierci męża wobec użytkownika wieczystego, a zmierzające do uregulowania stanu prawnego nieruchomości nie pozbawiły ją samoistnego posiadania przedmiotu sporu, skoro wnioskodawczyni nie zrezygnowała z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania nieruchomością (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 198). Podkreślił, że w sprawie rodzina S. uzyskała posiadanie w drodze zawładnięcia. W. i J. małżonkowie S. mieli więc świadomość tego, że nie przysługuje im do nieruchomości wykonywane przez nich prawo, a więc uzyskali posiadanie w złej wierze (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48).

Do dnia śmierci J. S. posiadanie samoistne przedmiotowej działki stanowiło składnik majątku wspólnego zmarłego i W. S., a po śmierci męża wnioskodawczyni

stała się posiadaczem samoistnym przedmiotowej działki w 1/2 części, a w zakresie pozostałej połowy stosownie do art. 176 k.c. doszło do jego przejścia na spadkobierców z mocy prawa z chwilą otwarcia spadku. Wyraził też zapatrywanie, że dziedziczenie posiadania rzeczy nie zależy od tego, czy spadkobiercy objęli w faktyczne władztwo rzecz znajdującą się dotychczas w posiadaniu spadkodawcy, a więc czy kontynuują jego posiadanie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999 r. I CKU 105/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 197). Podkreślił jednak, że po śmierci J. S. wnioskodawczynie nadal zamieszkuje w budynku usytuowanym na przedmiotowej nieruchomości, a pozostali spadkobiercy również swobodnie z niej korzystają, współposiadając ją wspólnie z matką. Doprowadziło go to do wniosku, że ma do nich zastosowanie art. 176 k.c. stanowiący możliwość doliczenia do swojego posiadania okresu posiadania spadkodawcy.

Wyraził pogląd, że ustanowienie użytkowania wieczystego na gruncie skarbowym lub samorządowym pozostającym w samoistnym posiadaniu osoby fizycznej nie przerywa biegu zasiedzenia, gdyż nie jest to zdarzenie o jakim mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 383/07, OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 106). Także, jego zdaniem, postępowanie administracyjne dotyczące uwłaszczenia przedmiotowej nieruchomości nie przerwało biegu zasiedzenia, ponieważ postępowanie to nie należy do kategorii postępowań przewidzianych jako te, które przerywają bieg przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c.) zwłaszcza, że ani wnioskodawczynie, ani jej mąż nie byli uczestnikami tego postępowania, więc nie było ono skierowane bezpośrednio przeciwko nim, jako samoistnym posiadaczom nieruchomości.

Podkreślił, że jak wynika z ustaleń, ustanowienie użytkowania wieczystego nie pociągnęło za sobą zmian w posiadaniu nieruchomości przez rodzinę S. i w związku z tym przyjął, iż termin zasiedzenia biegł w dalszym ciągu przeciwko użytkownikowi wieczystemu. W tej kwestii podniósł, że z porównania zakresu uprawnień właściciela oraz wieczystego użytkownika wynika, iż są one bardzo zbieżne, jeśli chodzi o uprawnienie do rozporządzania i władania, z tą jednak różnicą, że uprawnienie do władania w ramach prawa czasowego jest ograniczone sposobem korzystania z rzeczy wskazanych w umowie oraz czasem; może też ono

powstać tylko na przedmiocie własności państwowej. Oba te prawa spełniają te same funkcje w stosunku do mienia indywidualnego lub osobistego. Prawo wieczystego użytkowania podlega takiej samej ochronie jak prawo własności. Znajduje to oparcie w unormowaniach zawartych w art. 140 i 233 k.c., z których wynika, że zarówno właściciel, jak i użytkownik wieczysty mogą korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób, a poza tym użytkownik wieczysty korzysta ze środków ochrony przewidzianych dla prawa własności.

Jego zdaniem, ta rodzajowa bliskość obu praw i tożsamość spełnianych funkcji pozwalały przyjąć, że także w stosunku do wieczystego użytkowania mają w drodze analogii odpowiednie zastosowanie przepisy o zasiedzeniu. Za takim ujęciem przemawiają także potrzeby życia społecznego. Wskazuje na to cel wieczystego użytkowania, którym jest prawidłowa organizacja zabudowy terenów państwowych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Jak tego dowodzi praktyka, w tym zakresie niejednokrotnie powstają długotrwałe stany faktyczne nie odpowiadające rzeczywistości, co z punktu widzenia porządku prawnego jest zjawiskiem niepożądanym. Dlatego konieczne jest przyjęcie takiej konstrukcji, która pozwalałaby na usuwanie wspomnianych niezgodności. Konstrukcję tę zapewnia instytucja zasiedzenia.

Odwołując się do tych argumentów, podzielił stanowisko wnioskodawczyni, że doliczeniu podlega okres posiadania nieruchomości, gdy prawo użytkowania wieczystego jeszcze nie powstało na rzecz uczestnika. Zaakcentował przy tym, że po jego powstaniu sposób wykonywania władztwa nad nieruchomością przez rodzinę S. nie zmienił się, gdyż nadal władali nią „jak właściciel”.

Apelację uczestnika Instytutu [...] Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2014 r. Podniósł, że Sąd Najwyższy w zapadłym w sprawie postanowieniu z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11 wyraził pogląd, iż posiadacz samoistny nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć przez zasiedzenie własności, lecz co najwyżej użytkowanie wieczyste. Uznał, że tak wyrażonym poglądem jest związany.

Podniósł, że posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nie można doliczyć do okresu posiadania właścicielskiego. Czym innym jest bowiem



własność, a czym innym prawo użytkowania wieczystego. Posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego nie obejmuje woli posiadacza władania rzeczą jak właściciel i jest, kolokwialnie mówiąc czymś „mniejszym”. Zdaniem Sądu Okręgowego, odwrotna sytuacja, taka jaka występuje w tej sprawie jest natomiast dopuszczalna. Posiadacz samoistny nieruchomości, a więc władający nią jak właściciel, z wolą takiego posiadania może doliczyć ten okres do okresu władania rzeczą jak użytkownik wieczysty, albowiem zakres władania właścicielskiego jest szerszy od posiadania jako użytkownik wieczysty.

W skardze kasacyjnej Instytut [...] zarzucił naruszenie art. 172 § 1 i 2 k.c. k.c. i wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 28 maja 2013, oraz orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie w całości wniosku, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pomimo różnic poglądów w literaturze, za ukształtowane w judykaturze należy uznać zapatrywanie, że dopuszczalne jest nabycie przez zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego, które już zostało ustanowione. Nie ma natomiast możliwości prawnej wykreowania w ten sposób użytkowania wieczystego (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna – z dnia 11 grudnia z dnia 1975, III CZP 63/75, OSNC 1976, nr 12, poz. 259 i postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 6 października 2000r., IV CKN 137/00, LEX nr 52495, z dnia 24 czerwca 2010 r., IV CSK 553/09, LEX nr 885034, z dnia 14 kwietnia 2011 r., IV CSK 446/10, LEX nr 1124113, z dnia 21 czerwca 2013 r., I CSK 715/12, LEX nr 1360165 i z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 309 /14, LEX nr 1771587).

Ze względu na to, że skargi kasacyjnej od orzeczenia wydanego po ponownym rozpoznaniu sprawy nie można oprzeć na podstawach sprzecznych z wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy (art. 398<sup>20</sup> k.p.c.) wiążący był obecnie w sprawie pogląd, iż skoro przedmiotowa działka stała się przedmiotem użytkowania wieczystego, to nie jest możliwe zasiedzenie przez samoistnego posiadacza tego gruntu prawa własności, lecz może on nabyć jedynie

prawo użytkowania wieczystego (por. zapadłe w tej sprawie postanowienie z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11, LEX nr 1170220 oraz z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 367/08, LEX nr 487531). Miał on w sprawie zastosowanie, bez względu więc na to, że Sądowi Okręgowemu bliższe było odmienne zapatrywanie, wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 383/07, OSNC - ZD 2008, nr D, poz. 106).

W orzeczeniu tym przyjęto, że ustanowienie użytkowania wieczystego na gruncie skarbowym lub samorządowym pozostającym w samoistnym posiadaniu osoby fizycznej nie przerywa biegu zasiedzenia. W szczególności, za takie zdarzenie nie może być uważane rozporządzenie rzeczą. Jeżeli nastąpi zmiana podmiotu własności, ale nie towarzyszy temu zmiana w stanie posiadania, a nowy właściciel nie podejmuje działań określonych w art. 123 pkt 1 k.c., zasiedzenie biegnie dalej, a tylko skutek zasiedzenia w postaci utraty przysługującego prawa dotknie inną osobę (nabywcę, a nie dotychczasowego właściciela). Dotyczy to także ustanowienia przez Skarb Państwa lub gminę użytkowania wieczystego na gruncie znajdującym się w posiadaniu samoistnym nieuprawnionego. Jeżeli ustanowienie takiego prawa nie spowodowało zmiany w faktycznym władaniu nieruchomością, bieg zasiedzenia nie zostaje przerwany. Skoro z ustaleń wynika, że ustanowienie użytkowania wieczystego nie pociągnęło za sobą zmian w posiadaniu przedmiotu sporu, termin zasiedzenia biegł zatem w dalszym ciągu przeciwko Gminie. W konkluzji Sąd Najwyższy stwierdził w nim, że treść art. 232 k.c. nie wyłącza możliwości nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, przy czym skutek w postaci utraty prawa dotknie właściciela gruntu (w rozpoznawanej sprawie Gminę). Ewentualne komplikacje związane z sytuacją użytkownika wieczystego takiego gruntu nie wyłączają działania art. 172 k.c.

Za poglądem wyrażonym w sprawie przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11 i tam podniesionymi argumentami przemawia wzgląd wynikający z tzw. przedmiotowej zdolności do zasiedzenia. Zakres zastosowania zasiedzenia, a więc jego praktyczne znaczenie, w stosunkach prawnych zależy od unormowania w danym systemie prawnym. Na gruncie prawa polskiego w art. 172 § 1 k.c. ustawodawca przewidział zasiedzenie istniejącego prawa własności nieruchomości. Przepisy zaś o nabyciu nieruchomości przez

zasiedzenie, stosuje się odpowiednio do zasiedzenia tylko służebności polegającej na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia (art 292 k.c.), oraz tylko *per analogiam* do nabycia wieczystego użytkowania, które biegnie przeciwko poprzedniemu wieczystemu użytkownikowi. Trafnie w literaturze podniesiono, że do zasiedzenia nadają się jedynie podmiotowe prawa rzeczowe, i to tylko te spośród nich, które mogą być przedmiotem posiadania. Wprawdzie faktyczne władztwo jest charakterystyczne dla własności, użytkowania wieczystego, użytkowania, zastawu, własnościowego prawo do lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych oraz służebności, jednakże przedmiotowa zdolność do zasiedzenia jest kategorią normatywną, a więc przez zasiedzenie można nabyć tylko te podmiotowe prawa rzeczowe i tylko w takim zakresie, w jakim taką możliwość dopuszcza ustawa.

Dla nabycia przez zasiedzenie prawa podmiotowego mającego zdolność przedmiotową do zasiedzenia konieczne jest, aby oznaczona osoba znajdująca się *in statu usucapiendi* tego prawa była posiadaczem określonej rzeczy, w zakresie prawa, którego zasiedzenie dotyczy. Ze względu na to, że zasiedzenie następuje *ipso iure* z chwilą upływu terminu przedmiotową zdolność do zasiedzenia ma tylko takie prawo, które na gruncie danego systemu można zasiedzieć, i to w takiej postaci (o takiej treści), w jakiej wtedy występuje. Jeżeli w okresie biegu zasiedzenia nieruchomości stała się przedmiotem użytkowania wieczystego i prawa własności usytuowanych na niej budynków, to wprawdzie nieruchomość jest nadal nieruchomością skarbową, niemniej treść tego prawa jest inna od treści klasycznego prawa własności, gdyż ograniczona jest treścią powstałego prawa użytkowania wieczystego i treścią prawa własności usytuowanych na niej budynków przynależnych nie do Skarbu Państwa, czy gminy, lecz do użytkownika wieczystego. Przy klasycznej postaci prawa własności nieruchomości zabudowania stanowią jej część składową, tymczasem przy użytkowaniu wieczystym z tym prawem łączy się nierozdzielnie uprawnienie do bezpośredniego władania nieruchomością i prawo własności znajdujących się na tym gruncie budynków oraz władztwo z nimi związane.

Przyjęcie więc, że w takim wypadku tj. gdy w chwili upływu terminu zasiedzenia na przedmiotowej nieruchomości współistnieją wszystkie te trzy prawa dochodzi do zasiedzenia własności nieruchomości w klasycznej postaci

skutkowałoby nabyciem przez posiadacza prawa własności z budynkami, jako częścią składową nieruchomości. Byłoby więc to nabycie prawa własności nieruchomości w postaci (o treści) jakiej nie było w chwili upływu terminu zasiedzenia, co już z tego względu można uznać za niedopuszczalne. Należy więc przyjąć, że gdy w chwili upływu terminu zasiedzenia nieruchomość jest przedmiotem prawa użytkowania wieczystego i prawa własności usytuowanego na niej budynku, to nie występuje w odniesieniu do niej klasyczne prawo własności tej nieruchomości mające przedmiotową zdolność do zasiedzenia.

W judykaturze za ugruntowany także należy uznać pogląd, że do biegu terminu zasiedzenia prawa własności nieruchomości nie zalicza się okresu jej posiadania jako użytkownik wieczysty (por. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 12 lipca 2008 r., III CZP 68/08 OSNC 2009 nr 7-8, poz. 109, z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, OSNC 2015, nr 1, poz. 6 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2010 r., I CSK 582/09, LEX nr 661498). Prawo użytkowania wieczystego jest - mimo wielu podobieństw - prawem odmiennym niż prawo własności, zatem także posiadanie nieruchomości co do każdego z tych praw ma odmienny zakres. 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 jej dla siebie. (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 103/00, niepubl., z dnia 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, niepubl., z dnia 28 czerwca 1973 r., III CRN 154/73, OSNCP 1974, nr 6, poz. 111, z dnia 18 czerwca 1975 r., II CR 238/75, OSPiKA 1976, nr 7-8, poz. 150, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 105/03, niepubl.).

W sprawie wystąpił natomiast inny problem, tj. czy do zasiedzenia użytkowania wieczystego i własności usytuowanego na nieruchomości skarbowej budynku może dojść z zaliczeniem posiadania poprzednika (art. 176 k.c.), gdy nieruchomość Skarbu Państwa została objęta w samoistne posiadanie „jak właściciel” w 1961 r., które trwało nadal po dniu 27 maja 1990 r. tj. po uwłaszczeniu nią Gminy, a także po nabyciu jej użytkowania wieczystego

z mocy samego prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy i nieodpłatnie prawa własności usytuowanych na niej zabudowań, co zostało potwierdzone decyzją z dnia 15 listopada 2001 r. Innymi słowy, przedmiotowa nieruchomość znajdowała się bez przerwy w samoistnym posiadaniu „jak właściciel” nieuprawnionego, a stanowiła własność państwową, a następnie gminną i w stosunku do niej dnia 5 grudnia 1990 r. powstało *ex lege* prawo użytkowania wieczystego i własność budynku, należące jeszcze do innej osoby.

We wskazanej kwestii - jak wynika już z powyższych uwag - Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11 wyraził pogląd, że „samoistny posiadacz nieruchomości nie może nabyć własności, lecz, co najwyżej, użytkowanie wieczyste (odmiennie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 czerwca 2010 r. IV CSK 553/09). Skoro więc Sądy *meriti* przyjęły, że w takim wypadku jest możliwe zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego i prawo własności budynku, to należało wprawdzie rozważyć, jakie znaczenie dla dalszego biegu postępowania miała ta wypowiedź z punktu widzenia normy wynikającej z art. 398<sup>20</sup> k.p.c. Za tym, że mogła to być wiążąca wykładnia stosowanego przez analogię art. 172 § 1 k.c. przemawia przede wszystkim to, iż ustalony stan faktyczny sprawy oceniany wtedy, jak i obecnie nie uległ zmianie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2011 r., I UK 234/11, LEX nr 1110934). Poza tym, wobec niespornego w istocie stanu faktycznego sprawy, ze stwierdzenia, że nie jest wykluczone nabycie przez zasiedzenie użytkowania wieczystego wynika, iż w takich okolicznościach jest ono prawnie dopuszczalne w świetle stosowanego w sprawie w drodze analogii art. 172 § 1 k.c.

Wobec tego, że związanie wykładnią dokonaną przez Sąd Najwyższy ogranicza niewątpliwie możliwość własnej oceny sądu drugiej instancji, dlatego też pojęcie "wykładnia prawa", o którym mowa w art. 398<sup>20</sup> k.p.c., należy rozumieć ściśle, jako ustalenie znaczenia przepisów prawa, nie obejmujące natomiast stwierdzeń i ocen dotyczących stanu faktycznego sprawy (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2014 r., III CSK 319/13, LEX nr 1489252). Skoro jednak Sąd Okręgowy wyraźnie uznał się za związany omawianą wypowiedzią, to aby Sąd Najwyższy mógł to zakwestionować skarżący, w skardze

kasacyjnej musiałby powołać jako naruszony ten przepis, gdy tymczasem skarga została oparta tylko na podstawie naruszenia prawa materialnego.

Jak wynika z powyższych uwag, Sądy *meriti* przyjęły jako podstawę uwzględnienia wniosku, że w posiadaniu samoistnym „jak właściciel”, które ma najszerszy zakres mieści się posiadanie „jak użytkownik wieczysty i właściciel usytuowanego na nieruchomości budynku” (które jest czymś mniej). Do oddania gruntu skarbowego w użytkowanie wieczyste, oraz do przeniesienia użytkownika wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości (art. 234 i 237 k.c.), natomiast do zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego, jak trafnie zauważył już Sąd Rejonowy, przepisy o zasiedzeniu prawa własności nieruchomości stosuje się w drodze analogii. Artykuł 336 k.c. wskazuje tylko na dwa rodzaje posiadania: samoistne i zależne. Skoro prawo użytkowania wieczystego jest zbliżone do prawa własności, to jest to wystarczający argument żeby władztwo odpowiadające treści użytkowania wieczystego zakwalifikować do posiadania samoistnego, które jest niezbędne, zarówno do zasiedzenia prawa własności nieruchomości, jak i użytkowania wieczystego.

W praktyce, odróżnienie – jako stanów prowadzących do zasiedzenia – samoistnego posiadania „jak właściciel”, od posiadania „jak wieczysty użytkownik” może nastroić trudności. Choć na zewnątrz różnica sposobu posiadania może nie być dostrzegana, to jednak zaznacza się ona w sferze woli posiadacza. Należy jednak pamiętać, że wola odnosi się do treści samego posiadania i nie oznacza chęci nabycia prawa, czyli osiągnięcia określonego skutku prawnego, jaki prawo łączy z konkretnym sposobem posiadania. W literaturze trafnie zauważono, że skoro *animus* nie jest ukierunkowany na nabycie przez dawność określonego prawa, to wolę zasiadającego można kwalifikować tylko jako element posiadania zależnego (*rem alieni habendi*), albo samoistnego (*rem sibi habendi*). Jest to argument przemawiający za tym, aby przyjąć, że skoro w czasie istnienia użytkowania wieczystego zasiedzenie własności nieruchomości jest wykluczone, a możliwe jest zasiedzenie tylko tego prawa czasowego przez zastosowanie art. 172 § 1 k.c. *per analogiam*, to ciągle w okresie biegu terminu zasiedzenia „posiadanie jak właściciel” może stanowić przesłankę do nabycia użytkowania wieczystego gruntu i własności posadowionego na nim budynku.

Z woli posiadania „jak właściciel” wynika wola faktycznego władztwa nieruchomością i posadowionym na niej budynkiem z wyłączeniem innych osób. Jest ona szersza niż wola władania nieruchomością z wyłączeniem innych osób, lecz z uznaniem (a nie tylko wiedzą), że własność jest „podzielona” i przynależy do Skarbu Państwa lub gminy. Podobnie jak niepłacenie podatku nie wyłącza możliwości oceny władztwa jako posiadania samoistnego nieruchomości, tak niepłacenie przez władającego nieruchomością opłaty rocznej od użytkowania wieczystego nie wyklucza oceny, że jego posiadanie jest samoistne w granicach użytkowania wieczystego (odmiennie Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 21 czerwca 2013 r., I CSK 715/12, LEX nr 1360165 i z dnia 16 października 2014 r., III CSK 299/13, LEX nr 1554585). Gdy po powstaniu użytkowania wieczystego samoistny posiadacz nieruchomości włada nią nadal jak właściciel, to nie uznaje nie tylko cudzego prawa własności, ale i istnienia prawa użytkowania wieczystego innej osoby i tym samym obowiązku uiszczania opłaty za użytkowanie wieczyste.

Skarga kasacyjna może być skuteczna, gdy niewłaściwe zastosowanie powołanego w niej przepisu prawa materialnego zostało w niej wytknięte w prawidłowo sformułowanym zarzucie. W przeciwieństwie bowiem do sądów *meriti*, Sąd Najwyższy nie stosuje z urzędu prawa materialnego, a więc nie „poprawia” niewytkniętych materialnych uchybień. W skardze kasacyjnej skarżący wprawdzie podniósł, że termin zasiedzenia został przerwany, gdyż w dniu 25 czerwca 2012 r. wystąpił z powództwem windykacyjnym, niemniej nie mógł być uwzględniony już z tego względu, iż nie powołał jako naruszonego art. 175 w zw. z art. 123 § 1 k.c. Poza tym, nie można przerwać biegu terminu zasiedzenia, który upłynął w 2005 r. przez wystąpienie z pozwem o wydanie nieruchomości w 2012 r. Na marginesie należy zauważyć, że wnioskodawczyni zażądała już zasiedzenia użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w dniu 25 czerwca 2015 r.

Wobec braku zarzutu kasacyjnego nie można było skorygować daty zasiedzenia, które nastąpiło z dniem 27 maja 2005 r. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się zgodnie, że bieg zasiedzenia nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 r. stały się z mocy prawa mieniem komunalnym, rozpoczyna się od tego dnia (por. np. postanowienia: z dnia

10 października 2007 r., I CSK 231/07, niepubl. z dnia 6 marca 2008 r., I CSK 419/07, niepubl., z dnia 17 kwietnia 2008 r., I CSK 520/07, niepubl., z dnia 15 maja 2008 r., I CSK 539/07, niepubl. i z dnia 11 lutego 2011 r., I CSK 247/10, niepubl.).

Z tych względów orzeczono jak w sentencji (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).

kc