

Sygn. akt IV CSK 414/15

POSTANOWIENIE

Dnia 6 kwietnia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. D. i J. D.
przy uczestnictwie K. G. i Gminy Miasta W.
o stwierdzenie zasiedzenia,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 6 kwietnia 2016 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego w G.
z dnia 2 lutego 2015 r.,

**postanawia przekazać do rozstrzygnięcia powiększonemu
składowi Sądu Najwyższego zagadnienie prawne:**

**"Czy samoistny posiadacz nieruchomości oddanej
w użytkowanie wieczyste osobie trzeciej może nabyć własność
tej nieruchomości przez zasiedzenie?"**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 maja 2014 r. Sąd Rejonowy w W. stwierdził, że wnioskodawcy A. i J. D. nabyli z dniem 9 października 2008 r. przez zasiedzenie w ustawowej wspólności majątkowej prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w J. przy ul. R., dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr [...] - w zakresie obejmującym niezabudowane części działek ewidencyjnych nr 41 oraz nr 48, wskazane w projekcie podziału z dnia 5 października 2013 r., sporządzonym przez biegłego T. C., jako działki ewidencyjne nr 41/1 o powierzchni 00.00.40 ha, nr 48/1 o powierzchni 00.00.27 ha, nr 48/2 o powierzchni 00.00.14 ha.

Postanowieniem z dnia 2 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w G. zmienił powyższe postanowienie w ten sposób, że oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności.

Podstawa faktyczna obu rozstrzygnięć była tożsama i oparta na niekwestionowanych przez strony okolicznościach. Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w J. przy ul. R., w skład której wchodzi m.in. działki ewidencyjne 41 oraz 48, był Skarb Państwa, obecnie w wyniku komunalizacji jest nim Gmina Miasta W. Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Pracy i Użytkowników „T.” z siedzibą w P. Uczestnik K. G. nabył w dniu 15 marca 1996 r. w toku postępowania upadłościowego Spółdzielni zorganizowaną część jej przedsiębiorstwa, stanowiącą ośrodek wypoczynkowy. Użytkownicy wieczysti nigdy nie objęli w posiadanie będących przedmiotem obecnego postępowania niezabudowanych części działek nr ew. 41 oraz 48 o łącznej powierzchni 00.00.81 ha, graniczących z nieruchomością składającą się m.in. z działek ewidencyjnych nr 40, 42 i 43, objętej księgą wieczystą KW nr [...], której właścicielami są wnioskodawcy. Działka nr ew. 43 została nabyta umową sprzedaży z dnia 21 kwietnia 1948 r. przez rodziców wnioskodawczyni M. i A. L. Działki nr ew. 40 i 42 zostały nabyte przez A. L. w drodze zasiedzenia, co potwierdziło postanowienie Sądu Powiatowego z dnia 10 listopada 1961 r. sygn. akt I Ns .../61. Sporna część działek nr ew. 41 i nr ew. 48 w niezmienionym kształcie, tworząc jedną całość gospodarczą z działkami nr ew. 40, 42 i 43, od lat pięćdziesiątych była przedmiotem samoistnego posiadania M. i A. L.,

a od 10 czerwca 1976 r. wnioskodawców. Cała nieruchomość od początku była ogrodzona drucianą siatką na murowanej podmurówce. Na części objętej wnioskiem uprawiano rośliny, a posadowiona na niej zniszczona stara zabudowa, która przylegała do garażu K. G., została usunięta przez wnioskodawców w latach dziewięćdziesiątych. A. D. nabyła własność nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 40, 42 i 43 na podstawie umowy dożywocia z dnia 9 października 1978 r., a J. D. na mocy umowy majątkowej małżeńskiej rozszerzającej wspólność ustawową z dniem 10 czerwca 1997 r. Stan prawny nieruchomości został ujawniony w 2003 r. podczas odtwarzania granic, związanego z budową przez wnioskodawców nowego murowanego ogrodzenia od strony ulicy. Użytkownik wieczysty K. G., dokonując wiosną 2011 r. rozbudowy garażu, samowolnie przesunął płot i częściowo zajął sporny grunt.

Sąd pierwszej instancji uznał, że przesłanki art. 172 k.c. wymagane dla stwierdzenia zasiedzenia prawa własności nieruchomości zostały spełnione. Stwierdził, że zasiedzeniu nie stało na przeszkodzie obciążenie gruntu prawem użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, gdyż ograniczenie możliwości nabycia własności nieruchomości obciążonej użytkowaniem wieczystym w drodze zasiedzenia może nastąpić tylko na mocy przepisu szczególnego, a takiego brak. Uznał, że w następstwie ustanowienia użytkowania wieczystego na podstawie czynności prawnej nie można przyznać szerszego zakresu ochrony. Wskazał, że skoro skutkiem zasiedzenia jest wygaśnięcie prawa własności to odpowiednio wygasa również prawo użytkowania wieczystego. Sąd Rejonowy stwierdził, że wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze, gdyż pozostawali w błędnym aczkolwiek usprawiedliwionym przekonaniu, że prawo do spornej części nieruchomości im przysługuje. Przyjął, jako początek biegu terminu zasiedzenia, pierwszą datę niewątpliwą, tj. objęcie całej nieruchomości w posiadanie przez A. D. na podstawie umowy dożywocia (9 października 1978 r.).

Sąd drugiej instancji dokonał odmiennej oceny prawnej. Odwołując się do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11 i uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14 stwierdził, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć przez zasiedzenie własności nieruchomości, tylko co najwyżej

użytkowanie wieczyste. Przedmiotem wniosku nie było żądanie stwierdzenia zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego. Sąd podkreślił, że w odniesieniu do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wszystkie uprawnienia właścicielskie wykonywane są przez użytkownika wieczystego i tylko on wchodzi w stosunki prawno-rzeczowe z osobami trzecimi, a właściciel nie ma obowiązku interesowania się stanem nieruchomości. Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do utraty prawa własności przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, które nie mają instrumentów prawnych umożliwiających ingerencję w uprawnienia użytkownika z tej tylko przyczyny, że nieruchomością włada osoba trzecia.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego złożyli wnioskodawcy zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 232 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię prowadzącą do przyjęcia, że niedopuszczalne jest nabycie w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, podczas gdy w ocenie skarżącego prawidłowa wykładnia tych przepisów powinna prowadzić do uznania, iż zasiedzenie własności nieruchomości jest możliwe.

Sąd Najwyższy, rozpoznając skargę kasacyjną, powziął poważne wątpliwości co do wykładni art. 172 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 232 § 1 k.c. stąd, na podstawie art. 59 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r., Nr 213, poz. 499 ze zm.), odroczył rozpoznanie sprawy i przedstawił do rozstrzygnięcia składowi siedmiu sędziów zagadnienie prawne o treści przytoczonej wyżej.

Zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia prawa własności, ograniczonego prawa rzeczowego, prawa użytkowania wieczystego, które następuje *ex lege* z upływem oznaczonego terminu wykonywania posiadania, w sposób przewidziany w ustawie, przez osobę nieuprawnioną. W piśmiennictwie podkreśla się, że funkcją zasiedzenia jest dostosowanie, pod pewnymi warunkami, stanu prawnego do układu stosunków faktycznych i ustabilizowanie stosunków prawnych. Niemniej ustawodawca, uznając za zasadę konstytucyjną ochronę prawa własności, wprowadził szereg ograniczeń podmiotowych i przedmiotowych wyłączających możliwość zasiedzenia. Przedmiotem posiadania prowadzącego do

zasiedzenia są rzeczy materialne w rozumieniu art. 45 k.c., mogące być przedmiotem własności, obrotu cywilno-prawnego i indywidualnego posiadania (nieruchomości i ruchomości). Wyłączone są spod zasiedzenia z mocy ustawy wprost lub pośrednio takie nieruchomości, które nie mogą być przedmiotem obrotu (*res extra commercium*), samoistnym przedmiotem własności (części składowe), należą do kategorii niektórych praw związanych (budynki związane z użytkowaniem), których posiadanie wymaga uzyskania pozwolenia organu administracji publicznej. W przeszłości przedmiotem zakazu były nieruchomości państwowe (częściowo od 21 lipca 1961 r. na podstawie ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, w całości od 1 stycznia 1965 r. na podstawie art. 177 k.c.) oraz części nieruchomości rolnych. W obowiązującym stanie prawnym wyłączenia dotyczą również nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne oraz gruntów rolnych. Brak podstawy normatywnej do uznania każdej nieruchomości obciążonej prawem użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej za rzecz, co do której wyłączone jest posiadanie prowadzące do zasiedzenia prawa własności.

Zasiedzenie, jako jeden ze sposobów nabycia prawa, może nastąpić tylko w oparciu o wyraźną podstawę prawną. W odniesieniu do prawa własności jest nią art. 172 k.c., a służebności gruntowej - art. 292 k.c. Do wejścia w życie kodeksu cywilnego wieczyste użytkowanie, uznawane bardziej jako ograniczone prawo rzeczowe, mimo obowiązującego zakazu dotyczącego prawa własności nieruchomości państwowych, mogło być nabyte przez zasiedzenie *secundum tabulas*, tj. jeżeli zostało wpisane do księgi wieczystej bez podstawy prawnej (art. 127 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe, Dz. U. Nr 57, poz. 319 ze zm.). W ten sposób prawo to mogło również powstać. Obecnie żaden z przepisów kodeksu nie przewiduje wprost zasiedzenia użytkowania wieczystego. Judykatura, akceptowana w tym zakresie przez piśmiennictwo, dopuściła jego nabycie przez zasiedzenie, biegnące przeciwko poprzedniemu wieczystemu użytkownikowi w oparciu o zastosowanie przez analogię przepisów o nabyciu prawa własności, tj. art. 172-177 k.c. (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, mająca moc zasady prawnej, z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNC 1976, nr 12, poz. 259). Uchwała została podjęta w okresie

obowiązywania art. 177 k.c., na podstawie którego niedopuszczalne było nabycie w drodze zasiedzenia własności nieruchomości będącej przedmiotem własności państwowej. W uzasadnieniu wskazano wprost na potrzeby życia społecznego, długotrwałe stany faktyczne korzystania przez osoby fizyczne z uprawnień użytkownika wieczystego (art. 233 k.c.) mimo braku tytułu prawnego, wynikające z przenoszenia przez użytkownika praw bez zachowania formy aktu notarialnego lub zawarcia umowy nieważnej. Poza pojedynczymi wypowiedziami piśmiennictwa przyjmuje się, że zasiedzenie może dotyczyć wyłącznie prawa już ustanowionego, przy czym nie odróżnia się podstaw jego powstania (akt administracyjny, umowa, ustawa). Problemy prawne dotyczące zasiedzenia użytkownika wieczystego były przedmiotem licznych orzeczeń i wypowiedzi przedstawicieli doktryny i nie zachodzi potrzeba ich przytoczenia. Wskazać jedynie należy, że orzecznictwo zgodnie przyjęło, iż odmienny zakres posiadania nieruchomości jak właściciel i jak użytkownik wieczysty wyklucza doliczanie (sumowanie) okresów takich posiadania do terminu, z upływem którego następuje zasiedzenie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, OSNC 2015, nr 1, poz. 6).

Przypomnieć należy, że użytkowanie wieczyste jest prawem podmiotowym bezwzględnym w znaczeniu skuteczności wobec wszystkich innych podmiotów i względnym w relacji do właściciela, co do której ustawodawca pozostawił stronom swobodę dookreślenia treści tego prawa w czynności prawnej (umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste) w granicach wyznaczonych przepisami prawa (art. 233 i art. 239 k.c.). Obejmują one m.in. obowiązek właściciela znoszenia korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego i obowiązek użytkownika wieczystego uiszczania opłat, któremu odpowiada uprawnienie właściciela do ich pobierania i odpowiednio roszczenie o zasądzenie. Obowiązkiem użytkownika jest także wzniesienie na gruncie budynków lub innych urządzeń, któremu nie odpowiada uprawnienie i roszczenie właściciela, tylko możliwość zastosowania sankcji przewidzianej w ustawie (art. 240 k.c.) lub w umowie.

Problem w istocie powstał, kiedy ustały przeszkody prawne uniemożliwiające zasiedzenie własności nieruchomości komunalnych (27 maja 1990 r.), a następnie państwowych (1 października 1990 r.) i dotyczył różnych stanów faktycznych i prawnych. W okolicznościach przedmiotowej sprawy samoistne posiadanie rozpoczęło bieg przed ustanowieniem zakazu i przed ustanowieniem prawa użytkownika wieczystego, a w relewantnym okresie nie doszło do zmian w tym zakresie. Właściciel nie przeniósł na użytkownika wieczystego posiadania tej części nieruchomości, a żadna z osób zainteresowanych nie obejmowała świadomości rozbieżności między stanem faktycznym a prawnym. Wykonywanie posiadania w zakresie odpowiadającym użytkownikowi wieczystemu, połączone z przejściem powinności uiszczania opłat, było zatem niemożliwe. Władztwo wnioskodawców (ich poprzedników prawnych) i uczestnika (użytkownika wieczystego) było realizowane w zakresie różnego prawa.

Do biegu terminu zasiedzenia odpowiednio stosuje się przepisy dotyczące biegu terminu przedawnienia (art. 175 k.c.). Rozpoczęty bieg zasiedzenia może zostać przerwany w wyniku określonych zdarzeń, których zamknięty katalog zawarty jest w art. 123 k.c. Sąd Najwyższy przyjął, że ustanowienie użytkownika wieczystego na gruncie państwowym (komunalnym) będącym w samoistnym posiadaniu osoby fizycznej nie przerywa biegu zasiedzenia (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 383/07, OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 106, z dnia 19 lutego 2015 r., III CSK188/14, nie publ., z dnia 18 marca 2015 r., I CSK 200/14, nie publ.).

Równolegle w orzecznictwie wyrażony został pogląd, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wpływa na relacje prawne między właścicielem nieruchomości a osobami trzecimi, gdyż „z funkcji i charakteru użytkowania wieczystego wynika, że instytucja ta (...) pozwala 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” (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11, nie publ., z dnia 16 października 2014 r., III CSK 299/13, nie publ.). Został on zaakceptowany, aczkolwiek w aspekcie innego problemu, w uzasadnieniu cyt. uchwały Sądu

Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14. Argumentami na rzecz tego stanowiska są: brak możliwości „monitorowania” losów nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, instrumentów prawnych umożliwiających odpowiednią ingerencję w uprawnienia użytkownika wieczystego, niemożność rozwiązania użytkowania wieczystego z powodu władania nią przez osoby trzecie, jeżeli tylko nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z przepisami i umową.

Twierdzenie, że nieruchomość obciążona prawem użytkowania wieczystego może być przedmiotem zasiedzenia tylko w granicach wyznaczonych przez treść tego prawa, a konsekwencją zasiedzenia może być przejście samego prawa użytkowania wieczystego a nie zmiana podmiotu, któremu przysługuje prawo własności budzi zasadnicze wątpliwości. Po pierwsze, zgodnie z art. 172 i nast. k.c. zasiedzenie jest sposobem nabycia prawa własności z mocy prawa na skutek upływu oznaczonego terminu. Instytucja ta, poza ustawowymi wyjątkami ma charakter powszechny, który wykluczyć mogą tylko przepisy rangi ustawowej, a tych brak. Po drugie - obciążenie nieruchomości użytkowaniem wieczystym nie przerywa biegu zasiedzenia, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie podjęli czynności objętych katalogiem art. 123 k.c. W okresie, gdy nieruchomością włada osoba trzecia i biegnie termin zasiedzenia możliwe jest wykorzystanie nie tylko roszczeń windykacyjnych ale i negatoryjnych, bądź ukształtowanie stosunków prawnych w sposób pozbawiający posiadania cechy samoistności. Po trzecie - nieuzasadniona jest teza o przekazaniu użytkownikowi wieczystemu pełnego zakresu uprawnień właścicielskich, w tym dotyczących relacji prawnorzeczowych z osobami trzecimi. Stosunek prawny użytkowania wieczystego ma charakter prawa celowego (*ius in re aliena*), ustanawianego dla realizacji celu gospodarczego i jemu podporządkowanemu. Granice uprawnień użytkownika wyznaczają bowiem, obok umowy, art. 233 i 239 k.c. Po czwarte - wieczyste użytkowanie względem prawa własności ma charakter pochodny i wtórny. Brak uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że obciążenie nim zapewnia właścicielowi szerszy zakres ochrony prawnej.

Niemniej przyznać należy, że środki ochrony prawnej przysługujące właścicielowi nieruchomości obciążonej są znacznie ograniczone, w szczególności nie mógłby on samodzielnie dochodzić roszczenia windykacyjnego. W odniesieniu do stanu faktycznego argument, że właściciel przekazał posiadanie na rzecz

użytkownika wieczystego i możliwość kontroli jego wykonywania o tyle pozbawiony jest znaczenia, że posiadanie nie zostało przeniesione i odpowiednio nieruchomości objęta przez użytkownika.

Rzeczywisty problem dotyczy skutków prawnych zasiedzenia prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa (jednostek samorządu terytorialnego) obciążonej prawem użytkowania wieczystego przez inne podmioty, w szczególności, czy skoro ma ono charakter pierwotny i kontynuowanie obciążenia byłoby sprzeczne z prawem to, mimo terminowości użytkowania wieczystego i braku podstawy prawnej wprost, oba prawa wygasają w tym samym czasie i jak powinny się kształtować rozliczenia, zwłaszcza gdyby na nieruchomości posadowione były budynki, co do których użytkownikowi przysługiwał tytuł własności.

Dyrektywa interpretacyjna, zawarta w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 r., P 3/03 (OTK-A 2003, nr 8, poz. 82), wskazująca na konieczność tłumaczenia wątpliwości na korzyść właściciela, a nie posiadacza dochodzącego stwierdzenia zasiedzenia, zdaniem Sądu Najwyższego w obecnym składzie, także nie stoi na przeszkodzie takiej wykładni art. 172 k.c., która umożliwiałaby posiadaczowi samoistnemu nieruchomości, oddanej następnie osobie trzeciej w użytkowanie wieczyste, nabycie prawa własności przez zasiedzenie.

Z tych względów, skoro przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej powstały poważne wątpliwości co do wykładni przepisów mających zastosowanie w sprawie a ich rozstrzygnięcie ma znaczenie dla wydania orzeczenia, Sąd Najwyższy postanowił jak wyżej.

jw

kc