

POSTANOWIENIE

Dnia 15 września 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z wniosku B. L., L. K. i I. L.
przy uczestnictwie J. T., J. S. oraz Miasta Stołecznego Warszawy
o stwierdzenie zasiedzenia,
na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 15 września 2017 r.,
na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w Warszawie
postanowieniem z dnia 21 marca 2017 r., sygn. akt [...],

"Czy dojdzie do skutecznego przerwania biegu terminu zasiedzenia w sytuacji kiedy powództwo o wydanie nieruchomości wytacza przeciwko posiadaczowi samoistnemu użytkownik wieczysty, w stosunku do którego zainicjowano dopiero 6 lat później postępowanie o stwierdzenie nieważności umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zakończone prawomocnym orzeczeniem z dnia 12 czerwca 2013 r. stwierdzającym tę nieważność?"

przekazuje zagadnienie prawne do rozstrzygnięcia składowi siedmiu sędziów Sądu Najwyższego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 19 maja 2016 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie stwierdził, że z dniem 28 maja 2005 r. wnioskodawca B. L. i uczestniczka J. T. nabyli przez zasiedzenie udziały po ½ części we własności nieruchomości w zakresie odpowiadającym dawnej działce ewidencyjnej nr A/1 (która weszła w skład działki ewidencyjnej nr B/2), położonej w Warszawie, objętej księgą wieczystą nr [...] oraz, że wnioskodawczynie L. K. i I. L. nabyły przez zasiedzenie udziały po ½ części we własności nieruchomości w zakresie odpowiadającym dawnej działce nr C (która weszła w skład działki ewidencyjnej nr B/2), położonej w Warszawie, objętej księgą wieczystą nr [...].

W uzasadnieniu ustalił, że właścicielem nieruchomości składającej się z działki nr B/2 jest aktualnie Miasto Stołeczne Warszawa. Do 1945 r. nieruchomość ta stanowiła własność M. C. i pomimo podlegania dekretowi z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy nadal była w posiadaniu dotychczasowej właścicielki, aż do jej śmierci, w dniu 5 grudnia 1958 r. Spadek po niej na mocy testamentu nabyli Z. S., E. L. i J. K., którzy dokonali nieformalnego działu spadku w ten sposób, że E. L. objął w posiadanie grunt stanowiący działkę nr A/1, zaś J. K. przypadła działka nr C. Z. S. uzyskała posiadanie innych gruntów. Po śmierci E. L. posiadanie działki nr A/1 kontynuował wnioskodawca B. L., który za zgodą J. K. uprawiał także działkę nr C.

Na podstawie umowy z dnia 8 listopada 1991 r. Miasto Stołeczne Warszawa oddało przedmiotową nieruchomość w użytkowanie wieczyste Obywatelskiemu Komitetowi Budowy Szpitala Kardiologicznego im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Warszawie. Wnioskodawca B. L. uniemożliwił wstęp na teren tej nieruchomości geodetom, którzy zamierzali dokonać pomiarów w celu przygotowania placu budowy. Ostatecznie nie przystąpiono do budowy szpitala.

W 1993 r. Obywatelski Komitet Budowy Szpitala Kardiologicznego im. Marszałka Józefa Piłsudskiego wystąpił przeciwko B. L. o wydanie nieruchomości składającej się z działek nr A/1 i C. Z kolei w 2011 r. B. L. wystąpił przeciwko

Miastu Stołecznemu Warszawy i Obywatelskiemu Komitetowi Budowy Szpitala Kardiologicznego im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Warszawie z pozwem o ustalenie nieważności umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste z dnia 8 listopada 1991 r. w zakresie odpowiadającym działkom nr A/1 i C. Prawomocnym wyrokiem z dnia 15 października 2012 r., Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo.

Decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 października 2015 r. zezwolono na budowę drogi gminnej wraz z niezbędną infrastrukturą na działce nr B/2 i jednocześnie zatwierdzono projekt podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr B/2 na działki nr B/7, B/8 i B/9.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że wnioskodawcy i uczestniczka J. T. spełnili przesłanki konieczne do nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie. Odnosząc się do zarzutu uczestnika Miasta Stołecznego Warszawy przerwania biegu zasiedzenia na skutek wytoczenia w 1993 r. przez użytkownika wieczystego przeciwko wnioskodawcy B. L. jako posiadaczowi tej nieruchomości powództwa windykacyjnego, Sąd Rejonowy wskazał, że nie mogło dojść do takiego skutku, a to z tego względu, że Obywatelski Komitet Budowy Szpitala Kardiologicznego im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Warszawie nie miał legitymacji procesowej czynnej, gdyż umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste była nieważna *ex tunc*, co zostało potwierdzone prawomocnym wyrokiem sądu.

Rozpoznając apelację uczestnika Miasta Stołecznego Warszawy, Sąd Okręgowy w Warszawie powziął wątpliwości, które wyraził w przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia pytaniu prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota sformułowanego przez Sąd Okręgowy pytania prawnego sprowadza się do tego, czy pozew o wydanie gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste wniesiony przez użytkownika wieczystego przeciwko posiadaczowi gruntu przerywa bieg zasiedzenia w sytuacji, gdy następnie wskutek powództwa posiadacza gruntu, sąd ustali, że umowa o oddanie tego gruntu w użytkowanie wieczyste jest nieważna.

Zakres przedstawionego zagadnienia prawnego - z uwagi na skutek zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste dotkniętej

nieważnością bezwzględną - obejmuje także przypadek, gdy w sprawie zainicjowanej przez użytkownika wieczystego pozwem windykacyjnym pozwany posiadacz gruntu skutecznie podniesie zarzut nieważności takiej umowy, który doprowadzi do oddalenia powództwa windykacyjnego.

Powództwo Obywatelskiego Komitetu Budowy Szpitala Kardiologicznego im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Warszawie o wydanie gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste zostało oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 16 grudnia 2011 r., sygn. akt [...] (k. 396).

Do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń (art. 175 k.c.). Zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się m.in. przez każdą czynność przed sądem, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

W razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone. Po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo (art. 124 § 1 i 2 k.c.).

Odpowiednie stosownie przepisów oznacza, że niektóre z przepisów regulujących daną instytucję znajdują zastosowanie wprost, inne tylko pośrednio, natomiast pewne przepisy nie będą mogły w ogóle znaleźć zastosowania. W odniesieniu do zasiedzenia odpowiednie stosowanie przepisów o biegu przedawnienia roszczeń, należy rozumieć w ten sposób, że przepisy te mogą mieć zastosowanie o tyle, o ile nie kolidują z przepisami normującymi instytucję zasiedzenia i w związku z tym nie są bezprzedmiotowe (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 31). Zważywszy na powyższe, nie ulega wątpliwości, że art. 123 § 1 pkt 1 k.c. może być stosowany wprost (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 września 2008 r., IV CSK 213/08, nie publ.). Czynność wymieniona w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. może przerwać bieg zasiedzenia tylko wówczas, kiedy została przedsięwzięta przez osobę uprawnioną, w szczególności dochodzącą roszczenia względem przysługującej jej nieruchomości w stosunku do konkretnej osoby, przeciwko której

była skierowana (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2015 r., V CSK 221/14, nie publ., z dnia 3 grudnia 2014 r., III CSK 306/13, nie publ., z dnia 14 kwietnia 2016 r., II CSK 515/15, nie publ.).

Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym obciążającym nieruchomości gruntową. Jest to prawo na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*); może powstać na określonych gruntach stanowiących wyłącznie własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków na rzecz osób fizycznych, osób prawnych (art. 232 k.c.) oraz jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 33¹ § 1 k.c.). W odróżnieniu od prawa własności, jest prawem celowym w tym znaczeniu, że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinien być określony sposób korzystania z tego gruntu lub jego zagospodarowania, w szczególności przez wzniesienie na nim budynków lub innych urządzeń (art. 239 § 1 i 2 k.c.).

Zgodnie z art. 233 k.c., w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób; w tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Uprawnienie do wyłącznego korzystania z gruntu oraz rozporządzania prawem użytkowania wieczystego jest skuteczne również względem właściciela gruntu. Treść tego przepisu wykazuje podobieństwo do art. 140 k.c., który normuje uprawnienia właściciela, jakkolwiek nie są to prawa tożsame. Judykatura, wypełniając luki w przepisach normujących użytkowanie wieczyste, stosuje *per analogiam* przepisy dotyczące własności, zakres bowiem uprawnień użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu jest znacznie szerszy od korzystania z cudzego gruntu przez uprawnionego z jakiegokolwiek innego prawa rzeczowego, poza prawem własności (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1966 r., III CZP 43/66, z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, z dnia 29 maja 1974 r., III CZP 21/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 55, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1975 r., II CR 238/75, OSPiKA 1976, nr 7-8, poz. 150, i z dnia 14 listopada 2013 r., II CNP 15/13, nie publ.).

Z funkcji i charakteru użytkowania wieczystego wynika, że instytucja ta pozwala Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego na „scedowanie” uprawnień właścicielskich bez wyzbycia się prawa własności, i to tak dalece, że z chwilą oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w relacje prawnorzeczowe z osobami trzecimi wchodzi tylko użytkownik wieczysty. W innym razie Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego musiałyby na bieżąco śledzić losy nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Jednakże takie monitorowanie niewiele by dało, ponieważ właściciel gruntu (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) nie ma instrumentów prawnych, które umożliwiłyby mu ingerencję w uprawnienia użytkownika wieczystego z tej przyczyny, że nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste włada osoba trzecia. Rozwiązanie użytkowania wieczystego nie byłoby możliwe tylko z tego powodu, że nieruchomością włada osoba trzecia, jeżeli tylko nieruchomość ta jest wykorzystywana zgodnie z przepisami i umową o oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Oznacza to, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wpływa także na relacje prawne między właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste a osobami trzecimi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11, nie publ.). Problem także i w tym, iż właściciel gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nie mógłby skutecznie żądać wydania mu gruntu posiadanego przez osobę trzecią, skoro uprawnienie do korzystania z tego gruntu zgodnie z art. 233 k.c. przysługuje użytkownikowi wieczystemu.

W tych okolicznościach, nie budzi więc wątpliwości pogląd, że co do zasady powództwo windykacyjne wytoczone przez użytkownika wieczystego przeciwko samoistnemu posiadaczowi gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste przerywa bieg zasiedzenia. W postanowieniu z dnia 23 września 2009 r., I CSK 99/09 (OSNC -ZD 2010, nr 2, poz. 66) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że użytkownik wieczysty jest osobą uprawnioną do wniesienia powództwa windykacyjnego przeciwko posiadaczowi gruntu, zaś z punktu widzenia instytucji przerwania biegu zasiedzenia nie ma żadnego znaczenia to, że powództwo windykacyjne zostało oddalone. Należy jednak zwrócić uwagę, iż w sprawie tej powództwo nie zostało oddalone z powodu braku legitymacji procesowej czynnej użytkownika wieczystego,

lecz z tego względu, że pozwany posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste wszedł w jej posiadanie w dobrej wierze.

Nie ma jednak jednolitości w poglądach Sądu Najwyższego w kwestii, czy dochodzi do przerwy biegu zasiedzenia na skutek pozwu wytoczonego przez użytkownika wieczystego, gdy w toku procesu okaże się, że nie przysługuje mu już tytuł prawny. Jednakże należy w tej materii odróżnić przypadki utraty legitymacji czynnej w toku procesu windykacyjnego *ex nunc* od utraty tej legitymacji ze skutkiem *ex tunc*. Pierwszy przypadek zachodzi w sytuacji wygaśnięcia użytkowania wieczystego w związku z upływem w toku procesu terminu, na który prawo to zostało ustanowione, a wcześniej nie zostało przedłużone (art. 236 § 1 i 2 k.c.), względnie z uwagi na prawomocny wyrok rozwiązujący umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.; dalej: „u.g.n.”). Z kolei drugi przypadek ma miejsce, gdy umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jest dotknięta sankcją bezwzględnej nieważności, co zostanie potwierdzone prawomocnym wyrokiem stwierdzającym nieważność tej czynności prawnej, względnie w sprawie windykacyjnej sąd uwzględni zarzut nieważności tej umowy.

O ile nie budzi wątpliwości, że utrata przez użytkownika wieczystego w toku procesu windykacyjnego legitymacji procesowej czynnej w związku z upływem terminu, na który zostało to prawo ustanowione albo na skutek prawomocnego wyroku rozwiązującego umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, prowadzi do skutecznego przerwania biegu zasiedzenia, pomimo oddalenia z tej przyczyny powództwa, o tyle rozbieżności w tej kwestii występują, gdy okaże się, że umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jest nieważna ze skutkiem *ex tunc*.

W postanowieniu z dnia 4 grudnia 2008 r., I CSK 225/08, nie publ., wydanym w podobnym do niniejszej sprawy stanie faktycznym, Sąd Najwyższy uznał, że stwierdzenie nieważności umowy użytkowania wieczystego ma znaczenie dla wyniku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, gdyż z uwagi na treść art. 365 k.p.c. wydane w tym przedmiocie orzeczenie wiąże sąd orzekający w zakresie

oceny, czy powództwo windykacyjne użytkownika wieczystego doprowadziło do przerwy biegu zasiedzenia. Stanowisko to zostało podtrzymane w postanowieniach Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r., I CSK 409/11, nie publ. i z dnia 27 lutego 2013 r., I CSK 467/12, nie publ., którymi odmówiono przyjęcia skarg kasacyjnych Miasta Stołecznego Warszawy i Obywatelskiego Komitetu Budowy Szpitala Kardiologicznego im. Marszałka Józefa Piłsudskiego opartych m.in. na zarzucie naruszenia art. 123 § 1 pkt. 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c.

Natomiast w postanowieniu z dnia 28 października 2016 r., I CSK 689/15, nie publ., Sąd Najwyższy stanął na odmiennym stanowisku i stwierdził, że Sąd Okręgowy wadliwie ocenił, iż pozew o wydanie nieruchomości, wniesiony przez użytkownika wieczystego, nie spowodował przerwy biegu terminu zasiedzenia z tego względu, że w toku postępowania została stwierdzona nieważność umowy ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego. Sąd Najwyższy uznał, że w takim przypadku użytkownik wieczysty miał w chwili wniesienia pozwu status osoby uprawnionej do podjęcia skutecznej akcji prowadzącej do przerwy biegu zasiedzenia. Za taką oceną przemawia także charakter czynności jaką jest wytoczenie powództwa, z którą art. 123 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 175 k.p.c. wiąże skutek w postaci przerwy biegu zasiedzenia. Przepisy kodeksu postępowania cywilnego dopuszczają możliwość stwierdzenia ze skutkiem wstecznym, że czynność procesowa nie wywarła pierwotnego skutku, jednakże jest to możliwe jedynie wówczas, gdy istnieje ku temu podstawa wynikająca z przepisu ustawy. Taki skutek został przewidziany w art. 130 § 2 k.p.c., który stanowi, że pozew zwrócony nie wywołuje skutków prawnych, jakie ustawa wiąże z jego wniesieniem do sądu, a ponadto w art. 203 § 2 k.p.c. (cofnięcie pozwu) oraz w art. 182 § 2 k.p.c. (umorzenie postępowania zawieszzonego w pierwszej instancji; por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 września 2008 r., IV CSK 213/08, nie publ.). Nie ma natomiast podstaw prawnych do stwierdzenia, że oddalenie powództwa anuluje skutki procesowe związane z jego wytoczeniem.

Zasadniczym argumentem przemawiającym na rzecz stanowiska zaprezentowanego w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2008 r., I CSK 225/08 jest skutek prawny sprzeczności umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa

(art. 58 § 1 k.c.), w świetle którego czynność prawna jest od samego początku nieważna, a zatem nie dochodzi do skutecznego ustanowienia użytkownika wieczystego. Wyrok sądu ustalający, że tego rodzaju czynność prawna jest nieważna ma charakter deklaratoryjny. W związku z tym nie jest możliwe przyjęcie konstrukcji prawnej funkcjonującej na gruncie kodeksu spółek handlowych w odniesieniu do sprzecznych z prawem uchwał organów uchwałodawczych spółek kapitałowych.

Wyrok sądu stwierdzający nieważność sprzecznej z ustawą uchwały zgromadzenia wspólników spółki z o.o., czy walnego zgromadzenia spółki akcyjnej ma charakter konstytutywny ze skutkiem *ex tunc* i jest naturalną konsekwencją odmowy kwalifikowania tej sankcji jako bezwzględnej nieważności. Przyjęcie, że wyrok stwierdzający nieważność uchwały w wyniku uwzględnienia powództwa o stwierdzenie jej nieważności wywiera skutek *ex tunc* nie oznacza jednak, że uchwała była od początku nieważna. Wyrok taki niweczy był prawny zaskarżonej uchwały od chwili jej powzięcia. Możliwość powołania się na ten skutek aktualizuje się jednak dopiero z chwilą wydania prawomocnego wyroku stwierdzającego sprzeczność uchwały z ustawą. Artykuły 252 i art. 425 k.s.h. wprowadziły szczególną postać sankcji nieważności, różniącą się od tradycyjnie rozumianej nieważności bezwzględnej, o której mowa w art. 58 k.c., bliższą konstrukcji nieważności względnej, określanej również jako „unieważnialność” „wzruszalność” lub „zaczepialność” (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2013 r., III CZP 13/13, OSNC 2014, nr 3, poz. 23).

Wydaje się, że w świetle wykładni art. 123 § 1 pkt 1 i art. 124 § 2 w zw. z art. 175 k.c. więcej argumentów przemawia jednak na rzecz poglądu prawnego przedstawionego w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2016 r., I CSK 689/15. Jakkolwiek skutek prawny sprzecznej z prawem umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, mający znaczenie dla legitymacji procesowej użytkownika wieczystego w sprawie windykacyjnej wytoczonej przeciwko samoistnemu posiadaczowi gruntu jest oczywisty, to jednak pomiędzy użytkownikiem wieczystym a posiadaczem istniał w tej materii spór, który został poddany pod rozstrzygnięcie sądu. Zatem wynik tej oceny nie był pewny

w momencie wniesienia pozwu o stwierdzenie nieważności umowy, bądź podniesienia stosownego zarzutu w sprawie z powództwa windykacyjnego.

Należy zauważyć, że nie ma przepisu, który uzależniałby skutek przerwania biegu zasiedzenia od wyniku postępowania zainicjowanego czynnością w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 k.c., która to czynność ma charakter procesowy, ale wywołuje skutek materialno-prawny. Przeciwnego wniosku nie można wyprowadzić z brzmienia art. 124 § 2 k.c. (*lege non distinguente nec nostrum est distinguere*). Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 4 września 2008 r., IV CSK 213/08 i z dnia 28 października 2016 r., I CSK 689/15, zniweczenie skutku prawnego w postaci przerwy biegu zasiedzenia wywołanego czynnością, o której mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. następuje w przypadkach wyraźnie przez ustawę przewidzianych (por. art. 130 § 2 k.p.c., art. 182 § 2 k.p.c., art. 203 § 2 k.p.c.). Dodać należy, że zniweczenie takie następuje także w razie odrzucenia pozwu, co wynika z istoty tej instytucji procesowej.

Wobec tego, w pozostałych wypadkach, gdy sąd nada bieg sprawie zainicjowanej czynnością procesową, o której mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. dochodzi do przerwy biegu zasiedzenia, niezależnie od merytorycznej podstawy rozstrzygnięcia sprawy. Skutek w postaci przerwy biegu zasiedzenia musi podlegać kryteriom obiektywnym, bowiem wymaga tego zasada pewności i bezpieczeństwa obrotu prawnego. Zatem, przerwa biegu zasiedzenia następuje z chwilą wniesienia pozwu lub wniosku odpowiadającym warunkom wymienionym w art. 123 § 1 pkt 1 k.c., a nie z chwilą wydania orzeczenia.

Jeżeli więc pomiędzy użytkownikiem wieczystym a samoistnym posiadaczem gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste istnieje spór odnośnie do prawidłowości ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, to dopiero wynik oceny dokonanej w tym przedmiocie przez sąd w odrębnym procesie o ustalenie nieważności ustanowienia użytkowania wieczystego, względnie w procesie windykacyjnym wskutek rozpoznania zarzutu nieważności ustanowienia użytkowania wieczystego, da pewność co do prawidłowości bądź wadliwości legitymacji procesowej użytkownika wieczystego. Zważywszy na okoliczność, iż do powstania prawa użytkowania wieczystego potrzebny jest wpis do księgi

wieczystej o skutku konstytutywnym (art. 27 zd. 2 u.g.n.), należy przyjąć, że jeżeli w chwili wniesienia pozwu windykacyjnego prawa użytkownika wieczystego wynikają z treści księgi wieczystej i wcześniej nie zapadło orzeczenie podważające ten tytuł, to powinno się go traktować jako osobę uprawnioną do realizacji swoich praw, w tym do wystąpienia z pozwem o wydanie gruntu, a w konsekwencji na moment wniesienia pozwu windykacyjnego należy oceniać skutek w postaci przerwy biegu zasiedzenia. Można bowiem wyobrazić sobie sytuację, w której z pozwem windykacyjnym przeciwko posiadaczowi nieruchomości wystąpił właściciel ujawniony w księdze wieczystej, a następnie okazałoby się, że umowa na podstawie której nabył własność jest nieważna. Wówczas, gdyby opowiedzieć się za poglądem, że w takim przypadku nie doszło do przerwania biegu zasiedzenia, skoro umowa przeniesienia własności była od początku nieważna, właściciel, który nie przeniósł skutecznie prawa własności, mógłby utracić własność na skutek zasiedzenia, nie mając wcześniej prawnych możliwości doprowadzenia do przerwy jego biegu, gdyż uważał, że skutecznie przeniósł własność na inną osobę.

Za przyjęciem powyższego stanowiska przemawia również charakter relacji prawnych pomiędzy użytkownikiem wieczystym gruntu a jego właścicielem. Jak wspomniano wyżej, stosownie do art. 233 k.c., użytkownikowi wieczystemu przysługuje skuteczne także względem właściciela prawo do korzystania z gruntu oraz rozporządzania swoim prawem. Dlatego to on, a nie właściciel jest podmiotem legitymowanym do wytoczenia powództwa windykacyjnego przeciwko osobie trzeciej, która korzysta wbrew jego woli z tego gruntu.

Występując przeciwko samoistnemu posiadaczowi gruntu z pozwem windykacyjnym użytkownik wieczysty działa w ten sposób w interesie właściciela, bowiem w przeciwnym razie samoistny posiadacz takiej nieruchomości może nabyć jej własność przez zasiedzenie (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2016 r., III CZP 57/16, OSNC 2017/5/51).

W związku z tym, jeśli użytkownik wieczysty występuje z pozwem windykacyjnym, to nie można wymagać, aby właściciel występował asekuracyjnie na drogę sądową obok użytkownika wieczystego, po to, aby doprowadzić do przerwania biegu zasiedzenia „na wszelki wypadek”, gdyby powództwo posiadacza

gruntu o stwierdzenie nieważności umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste okazało się zasadne, chyba że także właściciel kwestionuje skuteczność ustanowienia użytkowania wieczystego.

W wyroku z dnia 28 października 2003 r., P 3/03 (OTK-A 2003, nr 8, poz. 82), Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że konstytucyjna ochrona własności wymaga, aby wszelkie wątpliwości dotyczące zasad stosowania instytucji zasiedzenia, były tłumaczone na korzyść ochrony własności (por. także uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, OSNC 2011, nr 12, poz. 129, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2010 r., IV CSK 152/10, nie publ., z dnia 6 października 2004 r., II CK 33/04, nie publ.).

Mając na względzie powyższe Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 390 § 1 zd. 2 k.p.c.