

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 października 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. P. i L. P.

przy uczestnictwie G. H. i A. H.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 października 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców oraz skargi kasacyjnej uczestników

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 10 czerwca 2011 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną wnioskodawców;**
- 2. uchyla zaskarżone postanowienie w części oddalającej apelację uczestników oraz rozstrzygającej o kosztach i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 27 września 2010 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że małżonkowie A. P. i L. P. nabyli przez zasiedzenie z dniem 29 grudnia 1999 r. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej współwłasność nieruchomości składającej się z działek nr 89/3, 89/5, 89/6 i 89/7 o łącznej pow. 0,2779 ha, stanowiących las, pastwisko, rolę i nieużytek, położonej w obrębie T.

Ustalił, że w dniu 11 stycznia 1954 r. ojciec wnioskodawcy A. P. wydzierżawił od Państwowego Funduszu Ziemi działkę rolną o pow. 0,72 ha oraz łąkę o pow. 0,30 ha, które w ewidencji gruntów były oznaczone jako działka nr 89/2 oraz część działki nr 89/1. Dzierżawca wydzierżawione działki użytkował do samej śmierci w takich granicach jak obecnie użytkuje je syn L. P. W dniu 14 października 1977 r. wnioskodawca kupił od Skarbu Państwa działkę nr 89/2 o pow. 0.82 ha. położoną w T. L. P. zawarł związek małżeński z wnioskodawczynią w 1978 r. i od tego czasu małżonkowie wspólnie posiadali jak właściciele działkę 89/2 i część działki 89/1 odpowiadającą wydzielonym w toku sprawy na mapie z dnia 22 listopada 2008 r. sporządzonej przez biegłego H. K. działkom nr 89/3, 89/5, 89/6 i 89/7. Nabywając działkę nr 89/2 L. P. był przeświadczony, że obejmuje ona także obecne działki 89/3, 89/5 i 89/6. Działka nr 89/7 była użytkowana jako grunt orny, zaś działki nr 89/3, 89/5 i 89/6 jako łąka.

Uczestnicy małżonkowie A. H. i G. Ha. kupili od Skarbu Państwa umową notarialną z dnia 27 grudnia 1989 r. własność działki nr 89/1 objętej księgą wieczystą nr /.../, zabudowaną zabytkową basztą z XIV wieku. Nabyli ją w celu wyremontowania zabytku oraz udostępnienia go turystom a także urządzania na niej plenerów malarskich. Po zakupie działki nr 89/1 jej nabywca początkowo nie interesował się jej granicami i nie przeszkadzało mu, że łąkę użytkują wnioskodawcy. Wobec braku dojazdu do działki 89/1, H. w 1992 r. nabyli od pani D. działkę nr 86/3, na której uczestnik wykonał nasyp i w ten sposób uzyskał drogę do nieruchomości zabytkowej. Następnie rozpoczął prace porządkowe na swojej działce, wycinając drzewa i krzewy porastające wzgórze i wtedy też na część obecnej działki 89/5 nawiózł ziemię.

Od 1977 r. L. P. początkowo sam, a po zawarciu związku małżeńskiego z żoną A. P., faktycznie znajdowali się w samoistnym posiadaniu działek nr 89/3,

89/5 i 89/7. Było to władanie niezakłócone, zarówno co do zakresu posiadania, jak i sposobu ich użytkowania. G. i A. H. nie zgłaszali początkowo po zakupie zabytkowej wieży żadnych roszczeń. W 1992 r. G. H. na część obecnie wydzielonej działki 89/5 nawiózł ziemię od strony skarpy aby przygotować dojazd do baszty, niemniej następnie nadal użytkowali ją P. Przez okolicznych mieszkańców sporna część działki 89/1 była uważana za własność wnioskodawców.

Dopiero w 2001 r. w toku postępowania rozgraniczeniowego pomiędzy działką nr 69 stanowiącą własność W. K., a działką wnioskodawców nr 89/2, G. H. dowiedział się, że użytkowana przez wnioskodawców łąka wchodzi w skład działki 89/1 stanowiącej jego własność.

Spory pomiędzy zainteresowanymi rozpoczęły się w 2004 r., kiedy to G. H. zarzucił małżonkom P., że bezprawnie koszą sporną łąkę i zbierają z niej siano. Wniosek uczestnika o ukaranie wnioskodawcy z tego powodu został skierowany przez policję do rozpoznania, jednak prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego z dnia 14 października 2004 r. L. P. został uniewinniony od zarzucanego mu czynu. Wnioskodawcy nie reagowali na wezwania uczestnika do opuszczenia przedmiotu sporu. W końcu wnioskodawcy zabronili uczestnikom przejazdu przez sporną działkę, zagradzając dojazd do baszty drzewami. Pomimo wielu postępowań sądowych toczących się pomiędzy stronami, które dotyczyły m.in. rozgraniczenia i ochrony posiadania, wnioskodawcy w dalszym ciągu znajdują się we władaniu przedmiotu sporu. Uczestnicy nie wszczęli natomiast postępowania sądowego, które zmierzałoby do odzyskania władania spornych działek stanowiących ich własność.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że przesłanka samoistnego posiadania jest „ułatwiona” przez domniemanie wynikające z art. 339 k.c., a uczestnicy nie wykazali, jakoby posiadanie przedmiotu sporu przez małżonków P. nie miało takiego charakteru. Wyraził także zapatrywanie, że uczestnicy A. H. i G. H. nie podjęli żadnych czynności, które spowodowałyby przerwę biegu zasiedzenia. Jego zdaniem nie stanowił jej wniosek właściciela o ustalenie granicy, gdyż rozgraniczenie ze względu na swój cel nie godzi w stan samoistnego posiadania. W konsekwencji przyjął, że wnioskodawcy z chwilą kupna działki 89/2, tj. z dniem 14 października 1977 r. objęli w samoistne posiadanie przedmiot sporu i działali w

dobrej wierze, skoro był on poprzednio w posiadaniu A. P. ojca wnioskodawcy. Ponieważ jednak do dnia 28 grudnia 1989 r. stanowił on własność Skarbu Państwa, a więc jego zasiedzenie było w tym czasie wyłączone (art. 177 k.c.), bieg zasiedzenia należało zatem liczyć od dnia nabycia działki 89/1 przez uczestników i tym samym 20-letni termin zasiedzenia uległ skróceniu o połowę, a w związku z tym zasiedzenie nastąpiło z dniem 29 grudnia 1999 r. (por. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 r., III CZP 100/05, OSNC 2006, nr 6, poz. 95).

Na skutek apelacji uczestników Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 10 czerwca 2011 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że stwierdził, że wnioskodawcy nabyli przez zasiedzenie z dniem 14 października 2007 r. na prawach wspólności ustawowej współwłasność działek oznaczonych nr 89/3 o pow. 0,1991 ha, nr 89/6 o pow. 0,0231 ha i nr 89/7 o pow. 0,0326 ha stanowiących poprzednio część działki nr 89/1 objętej księgą wieczystą nr /.../ i oddalił wniosek oraz apelację w dalszej części.

Sąd drugiej instancji przyjął tylko częściowo za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji. Odmiennie natomiast ustalił, że A. P. użytkował przedmiot sporu tylko do 1977 r., oraz iż wnioskodawca z treści aktu notarialnego z dnia 14 października 1977 r. wiedział że nabywa jedynie działkę 89/2 o pow. 82 arów. Nie było więc podstaw do przyjęcia, że wnioskodawca był przekonany, iż na podstawie tej umowy przysługuje mu prawo własności do przedmiotu sporu. W każdym razie jego zdaniem przy dołożeniu należytej staranności L. P. mógł wiedzieć dokąd sięgają granice jego prawa. W szczególności powinien się być zapoznać z mapą podziału nieruchomości, która dawała informację, że łąka jest częścią działki 89/1 zabudowanej zabytkową wieżą.

Wprawdzie zgodził się z uczestnikami, że nie musieli wykorzystywać przedmiotu sporu na cele rolnicze, żeby wykazać, iż są jej współwłaścicielami, niemniej jednak stwierdził, że powinni ponieść skutki nie sprzeciwiania się korzystaniu z ich gruntu przez wnioskodawców w sposób widoczny dla otoczenia.

Poza tym ustalił, że na działce nr 89/5 uczestnik wykonał trwałe urządzenie na ciekui wodnym, łączące dokupioną działkę 86/3 z działką nr 89/1, które stanowił mostek przejazdowy z kręgów betonowych, a nadto, że G. H. w 1993 r. nawiózł na

działkę nr 89/5 ziemię z kamieniem i podwyższył teren. Na tej podstawie przyjął, że w 1993 r. doszło do pozbawienia wnioskodawców przez G. H. samoistnego posiadania tej części działki 89/1, oznaczonej obecnie jako działka 89/5 i wyraził zapatrywanie, że brak ciągłości posiadania skutkowało niemożnością zasiedzenia przez wnioskodawców działki, gdyż art. 172 § 1 k.c. wymaga posiadania „nieprzerwanego”. Jednocześnie wyraził zapatrywanie, że jeżeli nawet później wnioskodawcy ponownie objęli ją w posiadanie to zasiedzenie mogło biec na nowo od tej daty (art. 124 § 1 w zw. z art. 175 k.c.).

Zważył także, że skoro wnioskodawcy uzyskali posiadanie działek nr 89/3, 89/6 i 89/7 w zlej wierze, to do zasiedzenia wymagany był 30-letni okres posiadania samoistnego. Odwołując się do unormowania zawartego w art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) wskazał, że termin należało liczyć od dnia 1 października 1990 r. i skrócić go o okres posiadania wnioskodawców, tj. od dnia 14 października 1977 do dnia 30 września 1990 r. Dlatego, jego zdaniem termin zasiedzenia upłynął w dniu 14 października 2007 r.

Wnioskodawcy w skardze kasacyjnej, zaskarżyli postanowienie Sądu Okręgowego w części oddalającej wniosek o zasiedzenie działki nr 89/5. Zarzucili naruszenie prawa materialnego, tj. art 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c. i wniesli o uchylenie orzeczenia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

A. H. i G. H. w skardze kasacyjnej dotyczącej tej części postanowienia Sądu Okręgowego w jakiej wniosek został uwzględniony, zarzucili naruszenie prawa materialnego, tj. art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568), art 96 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) art. 124 § 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c., art. 123 k.c. w zw. z art. 175 k.c. oraz art 339 k.c. w zw. z art 21 i 64 Konstytucji; wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o zasiedzenie, względnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Prokurator Generalny wyraził stanowisko, że skarga kasacyjna wnioskodawców winna zostać oddalona, natomiast w wyniku skargi uczestników

postanowienie w zaskarżonej przez nich części należy jego zdaniem uchylić i sprawę w tym zakresie przekazać Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna wnioskodawców jest nieuzasadniona. Jest to bowiem sformalizowany środek zaskarżenia wymagający dla swej skuteczności postawienia trafnych zarzutów, tj. wskazania naruszonych przepisów i takiego uzasadnienia wytkniętych sądowi błędów, które „podpadałoby” pod hipotezy wynikających z powołanych artykułów norm prawnych. Dla Sądu Najwyższego wiążące było ustalenie Sądu Okręgowego (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.), że w wyniku podjętych przez uczestnika w 1993 r. czynności faktycznych na części działki 89/1, która obecnie odpowiada działce nr 89/5 doszło do pozbawienia przez właściciela wnioskodawców jej posiadania.

Poza tym wywód w tej kwestii Sądu drugiej instancji prowadził do wniosku, że miał on na uwadze, iż w wyniku działań właściciela doszło do wyłączenia ciągłości jej posiadania przez wnioskodawców. Niewątpliwie rodzaj wykonanych wtedy przez właściciela prac skutkował tym, że wnioskodawcy zostali wyłączeni z możliwości korzystania z niej. Nawiezienie tego gruntu kamieniem wraz z ziemią i przez to podniesienie go, musiało skutkować zniszczeniem dotychczasowego użytku, a zatem wykaszanie na nowo tego terenu przez wnioskodawców mogło najwcześniej nastąpić po ponownym wzroście trawy. W dodatku przy ocenie tego władztwa należało uwzględnić charakter działki 89/1. Nieruchomość zabytkowa służy z natury rzeczy innemu celowi niż nieruchomość rolna. Podjęte wtedy przez właściciela działania miały na celu jej przygotowanie do zwiedzania baszty przez turystów. Z kolei wykaszanie nieruchomości zabytkowej, służy przede wszystkim jej uporządkowaniu i z natury rzeczy nie jest nastawione na uzyskiwanie z niej płodów rolnych.

Ciągłość posiadania wyłączają fakty pozbawiające posiadacza chociażby przez pewien okres czasu w sposób trwały możliwości wykonywania faktycznego władztwa. Skoro to według oceny Sądu drugiej instancji nastąpiło w odniesieniu do działki nr 89/5, to wnioskodawcy w skardze w tym kierunku powinni sformułować zarzuty, a nie wskazywać jako naruszony art. 123 § 1 pkt 1 k.c., gdyż Sąd

Okręgowy nie oddalił w tym zakresie wniosku na tej podstawie, tj. ze względu na podjęcie przez właścicieli przed sądem, lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju czynności przedsięwziętej bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zabezpieczenia roszczenia. Wnioskodawcy nie zwrócili uwagi, że Sąd drugiej instancji używając sformułowania, że zasiedzenie wymaga posiadania „nieprzerwanego” miał na uwadze „ciągłego”, skoro zastosował cudzysłów i w ogóle nie odwołał się w tym wywodzie do unormowania zawartego w art. 123 k.c.

Wprawdzie niemożność posiadania wywołana przemijającą przeszkodą nie przerywa posiadania, niemniej wnioskodawcy nie wskazali jako naruszonego art. 340 k.c., a zatem Sąd Najwyższy nie mógł w postępowaniu kasacyjnym uwzględnić ewentualnej jego obrazy. Pamiętać jednak należy, że przeszkodą przemijającą jest przyczyna natury obiektywnej, np. uwięzienie posiadacza. Nie stanowi natomiast jej pozbawienie władztwa przez inną osobę np. właściciela nieruchomości. Do takiej utraty miałby ewentualne zastosowanie art. 345 k.c., który także nie został powołany w skardze kasacyjnej wnioskodawców. Ten jednak przepis stosuje się, gdy posiadanie zostaje przywrócone przez posiadacza w sposób legalny. Ma ono miejsce w wypadkach: dobrowolnego wydania rzeczy posiadaczowi, przywrócenia posiadania w drodze dozwolonej samopomocy (art. 343 § 2 k.c.), uzyskania i wykonania dobrowolnego lub w drodze egzekucji wyroku posesoryjnego i wykonania wyroku zapadłego w postępowaniu petytoryjnym, jeżeli powództwo zostało wytoczone w terminie przewidzianym w art. 344 § 2 k.c. Okoliczności sprawy jednoznacznie wykluczają jednak te wypadki. Z tych więc względów skargę kasacyjną wnioskodawców należało oddalić (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).

Posiadanie ojca wnioskodawcy A. P. objęte na podstawie umowy dzierżawy z dnia 11 stycznia 1954 r. było posiadaniem zależnym i obejmowało nie tylko nabytą przez wnioskodawcę działkę nr 89/2, ale i część działki 89/1, w tej umowie nazwanej łąką. Z samego aktu notarialnego z dnia 14 października 1977 wynika, że sprzedaż wnioskodawcy działki nr 89/2 o pow. 0,82 ha nastąpiła po dokonaniu na gruncie nowego obmiaru. Wnioskodawca nie tylko mógł zatem, ale i powinien wiedzieć, że obejmując we władanie obszar dzierżawiony przez ojca posiada przedmiot sporu nie stanowiący jego własności (por. postanowienie Sądu

Najwyższego z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 657/98, LEX nr 51060). Niewątpliwie rolnik potrafi rozróżnić areał o pow. 82 arów od działki o pow. około 30 arów większej.

Wśród zarzutów kasacyjnych uczestników, najdalej idącym był zarzut obrazy przepisów Konstytucji, niemniej istotnym okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 124 § 1 k.c. i 123 k.c. w zw. z art. 175 k.c. na co trafnie zwrócił uwagę w swym stanowisku Prokurator Generalny.

Zasiedzenie jest instytucją ukształtowaną historycznie i nie narusza gwarancji konstytucyjnych w tym ochrony własności (art. 21 ust. 1 Konstytucji) i równej dla wszystkich ochrony praw majątkowych (art. 64 Konstytucji). Kwestię tę wyjaśnił Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 14 grudnia 2005 r., SK 61/03, OTK 2005, nr 11, poz. 136).

Choć były przeprowadzone dowody z dokumentów zebranych w licznych toczących się pomiędzy stronami sprawach (Sąd Okręgowy badał akta /.../ w sprawie z wniosku uczestników o rozgraniczenie, czy też /.../ dotyczące ochrony posiadania), niemniej nie poczynił na ich podstawie niezbędnych ustaleń pozwalających ocenić wpływ wszczęcia tych postępowań na bieg terminu zasiedzenia. Oczywiście Sąd Najwyższy nie mógł tych uzupełniających ustaleń dokonać i to nawet na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, skoro jest związany podstawą faktyczną zaskarżonego wyroku (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.).

Artykuł 123 § 1 pkt 1 k.c. nie typizuje konkretnych czynności, które przerywają bieg przedawnienia, a pośrednio w wyniku odesłania zawartego w art. 175 k.c. -zasiedzenia. W unormowaniu tym ustawodawca do katalogu czynności procesowych przerywających bieg terminu zaliczył także czynności zmierzające bezpośrednio do ustalenia roszczenia. Hipoteza wynikającej z niego normy jest zatem szersza niż unormowania poprzednio obowiązującego. Chodzi w nim także o czynności bezpośrednio zmierzające do realizacji także roszczenia o ustalenie prawa własności. Nie budzi wątpliwości, że czynnością tego rodzaju może być zarówno wniesienie pozwu, jak i złożenie wniosku o wszczęcie postępowania nieprocesowego. Istotą postępowania rozgraniczeniowego jest ustalenie i utrwalenie granicy lub korekta przebiegu granic pomiędzy sąsiednimi



nieruchomościami, a tym samym jego celem jest określenie zasięgu prawa własności zainteresowanych w takiej sprawie. Orzeczenie o rozgraniczeniu ustala więc także prawo własności przygranicznych terenów.

W uchwale z dnia 4 lutego 1987 r., III CZP 104/86 (OSNC 1988, nr 2-3, poz. 31) Sąd Najwyższy wyraził stanowisko, że wniosek właściciela nieruchomości o jej rozgraniczenie nie przerywa biegu zasiedzenia w stosunku do samoistnego posiadacza tej nieruchomości. W uzasadnieniu jednak wyraźnie zastrzegł, że występujący o rozgraniczenie właściciel nieruchomości nie był w jej posiadaniu, niemniej wystąpił przeciwko właścicielom sąsiadujących nieruchomości o ustalenie przebiegu granic. W tym wypadku właściciel nie wykonywał więc swego uprawnienia wynikającego z prawa własności do faktycznego władania rzeczą i w stosunku do jej samoistnych posiadaczy jego działanie nie zmierzało do wzruszenia ich posiadania.

W rozpoznawanej sprawie już ustalone fakty są odmienne. Niewątpliwie uczestnicy A. H. i G. H. wykonywali od chwili zakupu prawo władania działką 89/1, a spór co do posiadania dotyczył tylko jej przygranicznych odcinków, a zatem rozgraniczenie zmierzało do pozbawienia władztwa przedmiotu sporu wykonywanego przez A. i L. P., w tym sensie że miało ono przesądzić własność uczestników i wynikające z tego prawa ich uprawnienie do władania rzeczą. Co do takiego wypadku Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK 459/08 (LEX nr 511011) wyraził zapatrywanie, że bieg zasiedzenia zostaje przerwany wszczętym w takich okolicznościach postępowaniem rozgraniczeniowym. Trzeba zgodzić się z wyrażonym w tym orzeczeniu zapatrywaniem, że mamy tu do czynienia z analogiczną sytuacją jak przy powództwie o ustalenie prawa własności, czy o usunięcie niezgodności między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, których wytoczenie, jak wyjaśniono w judykaturze, wywołuje przerwę biegu zasiedzenia (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 1998 r., I CKN 143/98, OSP 2000, nr 2, poz. 22 i z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 276/04, LEX nr 277857 oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92, OSNC 1993/3/31). Oczywiście ocena, czy doszło w ostateczności do przerwania biegu zasiedzenia będzie zależała także od ustalenia, czy nie wystąpiła okoliczność

niwecząca skutek przerwy wywołanej wystąpieniem przez uczestników w 2004 r. z wnioskiem o rozgraniczenie, niemniej nie każde umorzenie postępowania wywołane niepopieraniem wniosku wyłącza stosowanie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1979 r., III CRN 148/79, z dnia 13 listopada 1971 r., III PZP 99/71 i z dnia 2 lutego 1973 r., II PR 422/72 niepublikowane).

Z uzasadnienia Sądu Okręgowego wynika tylko to, że dla ustalenia charakteru przedmiotowej nieruchomości przeprowadził dowody z decyzji Urzędu Wojewódzkiego z dnia 9 kwietnia 1994 r. oraz z pism Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z dnia 25 stycznia 2011 r. i z dnia 7 maja 2010 r. Poza tym w tej materii stwierdził, że nieruchomość nie jest wyłączona z obrotu, a grunt objęty wnioskiem znajduje się poza terenem strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej. Brak więc ustalenia, czy przedmiot sporu stanowił część zabytku nieruchomego w rozumieniu art. 36 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (por. w tej kwestii wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 marca 2009 r., VIII SA/WA 634/08 LEX nr 569563 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2005 r., III CK 200/05, LEX nr 604117). W rezultacie rozważanie zarzutu obrazy tego przepisu i art. 96 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami byłoby przedwczesne.

Mając na uwadze powyższe względy, w wyniku skargi kasacyjnej uczestników postanowienie Sądu Okręgowego w zaskarżonej przez nich części należało uchylić i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).