

Sygn. akt II CSKP 539/22

POSTANOWIENIE

Dnia 14 września 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku G. w W.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Starosty Strzyżowskiego oraz P. S.A. w W.
o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 września 2022 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w Rzeszowie

z dnia 4 lutego 2020 r., sygn. akt V Ca 546/19,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w Rzeszowie do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Strzyżowie postanowieniem z 29 kwietnia 2019 r. stwierdził, że wnioskodawczyni G. w W. nabyła z dniem 1 października 2005 r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę o powierzchni 0,3243 ha, położoną w W., oznaczoną na - stanowiącej integralną część postanowienia - mapie sporządzonej 17 września 2018 r przez biegłego geodetę T. N. numerem [...] w wyniku podziału działki nr [...] o powierzchni 0,7388

ha stanowiącej własność Skarbu Państwa, objętej księgą wieczystą Nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Strzyżowie.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie, na skutek apelacji uczestniczki P. S.A. w W., postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że oddalił wniosek o zasiedzenie i orzekł o kosztach postępowania za obie instancje.

U podstaw tego rozstrzygnięcia legło stwierdzenie, że działka będąca przedmiotem wniosku o zasiedzenie, stanowiąca własność Skarbu Państwa, pozostaje - co pominął Sąd Rejonowy - w użytkowaniu wieczystym uczestniczki postępowania P. S.A. w W., ustanowionym na czas do 5 grudnia 2089 r.; potwierdza to treść księgi wieczystej Nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Strzyżowie. 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 wyłącznie użytkownik wieczysty. Samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może zatem nabyć przez zasiedzenie jej własności, lecz co najwyżej prawo użytkowania wieczystego. Z tych względów – w ocenie Sądu Okręgowego – wniosek G., stosownie do art. 172, art., 232 i art.233 k.c., podlegał oddaleniu.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c., wnioskodawczyni wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzucił błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 172, art. 232 i art. 233 k.c. Drugą podstawę skargi kasacyjnej wypełnił zarzutami wadliwego zastosowania art. 386 § 1 k.p.c. i niezastosowania art. 385 k.p.c.

Uczestniczka P. S.A. w W. w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy, uznając za niedopuszczalne zasiedzenie prawa własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, odwołał się do poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w postanowieniu z 14 marca 2012 r., II CSK 127/11, (nie publ.). W jego uzasadnieniu wskazano, że właściciel gruntu (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) nie ma instrumentów prawnych, które umożliwiałyby mu ingerencję w uprawnienia użytkownika wieczystego z tej przyczyny, że nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste włada osoba trzecia. Rozwiązanie zaś użytkowania wieczystego nie byłoby możliwe wyłącznie z tego powodu, że nieruchomością włada osoba trzecia, jeżeli tylko nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z przepisami i umową o oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Przeciwnie stanowisko Sąd Najwyższy wyraził w postanowieniach: z 18 stycznia 2008 r., V CSK 383/07 (OSNC-ZD 2008 r., Nr 4, poz. 106), z 19 lutego 2015 r., III CSK 188/14, (nie publ.) i z 18 marca 2015 r., I CSK 200/14, (nie publ.).

Rozbieżności stanowisk wyrażonych w przytoczonych orzeczeniach została usunięta uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2016 r., III CZP 57/16 (OSNC 2017 r., Nr 5, poz. 51) oraz uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2017 r., III CZP 49/16 (Biul. SN 2017 r., nr 4). Przesądzone w nich, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może nabyć jej własność przez zasiedzenie. Sąd Najwyższy wskazał, że charakter uprawnień użytkownika wieczystego wyznaczają wynikające z nich ograniczenia właściciela w zakresie prawa własności, jednak ograniczenia te nie mogą być większe i dalej idące, niż to konieczne do osiągnięcia celu użytkowania wieczystego. Prawo to ma charakter celowy, stąd też właściciel może oczekiwać wykorzystania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem. W drodze zasiedzenia można nabyć takie prawo, w którego zakresie posiadacz wykonuje pewien zakres władztwa nad nieruchomością. Treść prawa własności różni się od treści użytkowania wieczystego, a przez zasiedzenie można nabyć tylko to prawo do rzeczy, którego dotyczy *corpus i animus* posiadacza. Odmienne charakter posiadania właścicielskiego od charakteru posiadania użytkownika wieczystego sprawia, że osoba, która wykonuje posiadanie właścicielskie nie może

nabyć przez zasiedzenie użytkowania wieczystego nieruchomości i odwrotnie. Potwierdza do utrwalony pogląd Sądu Najwyższego, że czasu posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nie można zaliczyć na poczet posiadania właścicielskiego, biegu terminu zasiedzenia własności gruntu nie przerywa ustanowienie użytkowania wieczystego, jak również bieg ten nie ulega zawieszeniu przez czas istnienia użytkowania wieczystego. Powołując się na te argumenty Sąd Najwyższy stwierdził, że nie ma podstaw do uznania, że nieruchomości obciążone prawem użytkowania wieczystego mają cechy wyłączające je spod zasiedzenia; przeciwnie - przeznaczenie nieruchomości z zasobu publicznego do ustanowienia użytkowania wieczystego świadczy o tym, że nieruchomość nie jest zagospodarowana na cele wykluczające wprowadzenie użytkownika i oddanie mu nieruchomości w posiadanie, w warunkach niepewności, czy zrealizuje cel ustanowienia tego prawa. Właściciel powinien zatem badać sposób wykorzystania nieruchomości w celu stwierdzenia, czy jest wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem. Jeśli właściciel utracił posiadanie samoistne nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie i przez czas określony ustawowo go nie odzyskał, to traci przysługujące mu prawo własności. Wejście osoby trzeciej w posiadanie samoistne jest możliwe wtedy, gdy użytkownik wieczysty dopuścił do wejścia tej osoby we władanie nieruchomością w zakresie szerszym, niż ten, który przysługuje jemu samemu. W takim przypadku posiadanie jest skierowane nie tylko przeciwko właścicielowi, ale również przeciwko użytkownikowi wieczystemu i upływ czasu prowadzący do nabycia własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego musi prowadzić także do wygaśnięcia tego prawa. Użytkowanie wieczyste nie może bowiem istnieć na nieruchomości, która wyszła z zasobu publicznego. Stanowisko to zostało zaakceptowane w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. postanowienia: z 4 kwietnia 2017 r., z 18 października 2018 r., IV CSK 361/17, z 17 lipca 2019 r., III CSK 159/19 oraz z 1 czerwca 2020 r., V CSK 629/19 361/17) i można uznać je za utrwalone.

Stojąc na gruncie tego zapatrywania, aprobowanego przez skład orzekający, nie można odmówić słuszności podniesionym w skardze zarzutom naruszenia prawa materialnego. Odmienny, wadliwy, pogląd przyjęty za podstawę

zaskarżonego, nie mógł zatem stanowić podstawy do uwzględnienia apelacji i oddalenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

[as]