

Sygn. akt III CZP 57/16

## **UCHWAŁA**

### **składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego**

Dnia 9 grudnia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Jacek Gudowski

SSN Anna Kozłowska

SSN Henryk Pietrkowski

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z wniosku A. D. i J. D.  
przy uczestnictwie K. G. i Gminy Miasta W.  
o stwierdzenie zasiedzenia,  
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym  
w dniu 9 grudnia 2016 r.,  
przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej,  
zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Najwyższy  
postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2016 r., sygn. akt IV CSK 414/15,  
do rozstrzygnięcia składowi powiększonemu tego Sądu

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

podjął uchwałę:

**Samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie  
wieczyste może nabyć jej własność przez zasiedzenie.**

UZASADNIENIE

Zagadnienie prawne przytoczone na wstępie, przekazane składowi siedmiu

sędziów do rozstrzygnięcia na podstawie art. 398<sup>17</sup> § 1 k.p.c., powstało przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej wnioskodawców A. D. i J. D. od postanowienia Sądu Okręgowego w G. w sprawie, w której wnioskodawcy domagali się stwierdzenia, że na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej nabyli przez zasiedzenie własność niezabudowanych części działek nr 41 i 48, wchodzących w skład nieruchomości położonej w J. przy ul. R.

Postanowieniem z dnia 16 maja 2014 r. Sąd Rejonowy w W. uwzględnił wnioski, a postanowieniem z dnia 2 lutego 2015 r., wydanym na skutek apelacji uczestników K. G. i Gminy Miasta W., Sąd Okręgowy w G. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego i wnioski oddalił.

Z ustaleń wynika, że właścicielem nieruchomości, której dotyczy wnioski, był Skarb Państwa, a obecnie jest nim Gmina Miasta W. Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste Spółdzielni „T.” w P. Uczestnik K. G. nabył dnia 15 marca 1996 r. w postępowaniu upadłościowym zorganizowaną część przedsiębiorstwa Spółdzielni stanowiącą ośrodek wypoczynkowy, ale nie objął w posiadanie niezabudowanych części działek nr 41 i 48 o łącznej powierzchni 00.00.81 ha, graniczących z nieruchomością składającą się m.in. z działek nr 40, 42 i 43, której właścicielami są wnioskodawcy.

Działkę nr 43 kupili rodzice wnioskodawczynie w 1948 r., a działki nr 40 i 42 zostały nabyte przez jej ojca w drodze zasiedzenia. Części działek nr 41 i 48, tworzące całość gospodarczą z działkami nr 40, 42 i 43, od lat pięćdziesiątych XX wieku były w samoistnym posiadaniu rodziców wnioskodawczynie, a od dnia 10 czerwca 1976 r. - wnioskodawców. Wnioskodawczynie nabyła własność nieruchomości składającej się z działek nr 40, 42 i 43 na podstawie umowy dożywocia z dnia 9 października 1978 r., a wnioskodawca - na mocy umowy majątkowej małżeńskiej rozszerzającej wspólność ustawową z dniem 10 czerwca 1997 r. Na części nieruchomości, której dotyczy wnioski, uprawiano rośliny, a posadowiona na niej zniszczona, stara zabudowa, która przylegała do garażu użytkownika wieczystego, została usunięta przez wnioskodawców w latach 90. XX wieku. Wnioskodawcy dowiedzieli się o stanie prawnym nieruchomości w 2003 r. Wiosną 2011 r. użytkownik wieczysty przy rozbudowie garażu samowolnie

przesunął płot i częściowo zajął sporny grunt.

Sąd pierwszej instancji uznał, że wnioskodawcy spełnili przesłanki określone w art. 172 k.c. i nabyli własność nieruchomości opisanej we wniosku przez zasiedzenie. Nie stało temu 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. Skoro skutkiem zasiedzenia jest wygaśnięcie prawa własności, to odpowiednio wygasa również ustanowione na niej prawo użytkowania wieczystego. Sąd Rejonowy stwierdził, że wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości w złej wierze. Za początek biegu terminu zasiedzenia przyjął pierwszą datę niewątpliwą, tj. objęcie nieruchomości w posiadanie przez wnioskodawczynię na podstawie umowy dożywocia.

Sąd drugiej instancji odwołał się do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11 (nie publ.) oraz do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14 (OSNC 2015, nr 1, poz. 6) i stwierdził, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć przez zasiedzenie własności nieruchomości, lecz co najwyżej użytkowanie wieczyste. W odniesieniu do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wszystkie uprawnienia właścicielskie wykonuje użytkownik wieczysty i tylko on występuje w stosunkach praworzeczowych z osobami trzecimi. Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego jako właściciele nie mają obowiązku interesowania się stanem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Przyjęcie, że posiadanie samoistne osoby trzeciej może być wykonywane przeciwko nim, prowadziłoby do utraty prawa własności gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawcy zarzucili, że zostało ono wydane z naruszeniem art. 172 w zw. z art. 232 § 1 k.c. przez błędną wykładnię, prowadzącą do przyjęcia, iż niedopuszczalne jest nabycie w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Sąd Najwyższy przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej wnioskodawców

powziął poważne wątpliwości co do wykładni wymienionych przepisów oraz możliwości wyprowadzenia z nich wniosku, że posiadacz samoistny nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć jej własności, lecz co najwyżej użytkowanie wieczyste. Zdaniem Sądu Najwyższego, instytucja zasiedzenia, poza ustawowymi wyjątkami, ma charakter powszechny. Obciążenie nieruchomości użytkowaniem wieczystym nie przerywa biegu zasiedzenia, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie podjęli czynności, o jakich mowa w art. 123 k.c. Użytkownikowi wieczystemu nie zostaje przekazany pełny zakres uprawnień właścicielskich, w tym dotyczących relacji praworzeczowych z osobami trzecimi. Stosunek prawny użytkowania wieczystego ma charakter prawa celowego (*ius in re aliena*), ustanawianego w celu zrealizowania określonego zamierzenia gospodarczego. Granice uprawnień użytkownika wyznacza art. 233 i 239 k.c. oraz umowa. Zasiedzenie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego obciążonej prawem użytkowania wieczystego oznacza - mimo terminowości użytkowania wieczystego i braku ku temu wyraźnej podstawy prawnej - wygaśnięcie zarówno prawa własności przysługującego dotychczas uprawnionemu, jak i obciążającego nieruchomość użytkowaniem wieczystym, co otwiera możliwość rozliczeń między stronami stosunku prawnego użytkowania wieczystego.

Zdaniem Sądu Najwyższego także dyrektywa interpretacyjna sformułowana 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, nie stoi na przeszkodzie takiej wykładni art. 172 k.c., która umożliwia posiadaczowi samoistnemu nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nabycie prawa własności przez zasiedzenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Użytkowanie wieczyste uregulowane jest w art. 232-243 k.c. i w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1322 ze zm.; dalej: „u.g.n.”). Poprzednio było unormowane w ustawie z dnia 22 października 1961 r. o gospodarce terenami w miastach

i osiedlach (tekst jedn.: Dz. U. z 1969 r. Nr 27, poz. 216 ze zm.) i w ustawie z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), obowiązujących w okresie uznanym przez Sądy *meriti* za okres wykonywania posiadania nieruchomości przez wnioskodawców, to jest od dnia 9 października 1978 r.

Użytkowanie wieczyste może powstać tylko na gruncie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, na podstawie umowy w formie aktu notarialnego oraz konstytutywnego wpisu prawa do księgi wieczystej (art. 237 k.c.), o czym szerzej wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02 (OSNC 2003, nr 6, poz. 76). Na początku lat 90. XX wieku, w czasie regulowania tytułu prawnego do korzystania z gruntów państwowych przez samodzielne podmioty wywodzące się z sektora państwowego i realizujące zadania publiczne, w tym także o charakterze gospodarczym, ustawodawca stosunkowo często decydował się na ich wyposażenie w prawo użytkowania wieczystego z mocy ustawy, jeżeli spełniały określone w niej przesłanki (por. np. art. 2–2g ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz. U. Nr 79, poz. 469).

Z art. 233 k.c. wynika, że użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu, na którym ustanowione zostało przysługujące mu prawo, z wyłączeniem innych osób oraz rozporządzać tym prawem. Uprawnienie to nie musi być tożsame z upoważnieniem użytkownika wieczystego do rozporządzania przedmiotem, na którym powstało użytkowanie wieczyste (nieruchomością gruntową) i do dokonywania w jego obrębie zmian mogących zagrażać uprawnieniom właściciela. Wyznaczenie granic pomiędzy uprawnieniami właściciela i użytkownika wieczystego w odniesieniu do nieruchomości gruntowej, na której ustanowione zostało użytkowanie wieczyste, wywołuje spory (por. np. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14, OSNC 2015, nr 3, s. 8 i z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2016, nr 2, poz. 18, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 258/12, OSNC 2013, nr 7-8, poz. 95, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, „Przebieg Sądowy” 2008, nr 11-12, s. 194).

Uprawnienia do korzystania z gruntu i do rozporządzania użytkowaniem wieczystym przysługują użytkownikowi wieczystemu w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego oraz przez umowę, którą zawarł z właścicielem. Artykuł 29 ust. 1 u.g.n. stanowi, że w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego zależnie od celu, dla zrealizowania którego nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, oraz określa się sposób korzystania z niej, stosownie do art. 236 i 239 k.c. W tak ukształtowanym stosunku prawnym obowiązkiem użytkownika wieczystego jest też uiszczanie na rzecz właściciela opłat.

Obowiązkiem właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste jest znoszenie korzystania z niego przez użytkownika wieczystego. Przysługuje mu przy tym uprawnienie do pobierania opłat i odpowiednio - roszczenie o ich zasądzenie, natomiast nie przysługuje mu roszczenie o zobowiązanie użytkownika wieczystego do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z umową. Niewykonanie tego obowiązku przez użytkownika wieczystego jest sankcjonowane przez rozwiązanie z nim umowy (art. 240 k.c.).

Wynika z tego, że na treść prawa użytkowania wieczystego składają się zarówno prawa i obowiązki o charakterze rzeczowym oraz obligacyjnym, samo zaś prawo pozostaje na pograniczu własności i ograniczonych praw rzeczowych.

Przedmiotem, na którym powstaje prawo użytkowania wieczystego, jest grunt, a ściślej - nieruchomość gruntowa. Jeśli grunt jest zabudowany, to użytkownik wieczysty nabywa na własność wzniesione na nim budynki. Budynki, które wznosił w czasie trwania użytkowania wieczystego, stają się jego własnością; własność budynków jest podporządkowana prawu użytkowania wieczystego i gaśnie wraz z jego wygaśnięciem (art. 235 § 2 k.c.) (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09, OSN 2010, nr A, poz. 23; odmiennie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2008 r., IV CSK 234/08, „Nowy Przegląd Notarialny” 2015, nr 3, s. 49). Osobną kwestią są ewentualne rozliczenia między właścicielem i użytkownikiem wieczystym

konieczne do przeprowadzenia w razie ustania łączącego te osoby stosunku prawnego.

Skoro użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać, to po powstaniu użytkowania wieczystego nieruchomości, na której je ustanowiono, może być przedmiotem posiadania w zakresie treści tego prawa nie tylko przez użytkownika wieczystego, na rzecz którego prawo to ustanowiono, ale i przez inną osobę, na którą przeniesione zostało użytkowanie wieczyste (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2007 r., III CZP 28/07, OSNC-ZD 2008, nr A, poz. 27 i z dnia 5 lipca 2001 r., II CKN 1220/00, OSP 2002, nr 9, poz. 123).

Odpowiedź na pytanie, jakie relacje między właścicielem nieruchomości, jej użytkownikiem wieczystym i osobami trzecimi, oraz czy ustanowienie użytkowania wieczystego wyłącza jakiś obszar ze sfery uprawnień do nieruchomości przysługujących właścicielowi, zależy od podejścia do konstrukcji i charakteru użytkowania wieczystego. Niewątpliwie ustanowienie na nieruchomości przez jej właściciela prawa, z którego wynikają wskazane uprawnienia innej osoby jako użytkownika wieczystego, musi się wiązać z wyznaczeniem właścicielowi ograniczeń we wszystkich płaszczyznach charakteryzujących jego prawo, a zatem co do korzystania, obciążania i rozporządzania nieruchomością (art. 140 k.c.). Ograniczenia te nie powinny być jednak większe i dalej idące niż to konieczne do osiągnięcia celu ustanowienia użytkowania wieczystego. Można je zresztą opisywać przez wskazanie na stopień, w jakim ulegają modyfikacji uprawnienia właściciela nieruchomości, na której powstaje użytkowanie wieczyste do korzystania z niej, obciążania i rozporządzania nią.

Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste powoduje, że uprawnionym do korzystania z niej staje się użytkownik wieczysty. Jego korzystanie z nieruchomości powinno mieć jednak charakter celowy, co oznacza, że właściciel może od niego oczekiwać wykorzystania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem określonym przy powstawaniu tego prawa oraz ewentualnego podjęcia działań pozwalających na zrealizowanie ustalonych wówczas zamierzeń. Jest wprawdzie możliwe, że użytkownik wieczysty będzie korzystał z nieruchomości, na której powstało jego prawo, w sposób dowolny,

sprzeczny z celem jego ustanowienia, jednak takie korzystanie jest zagrożone sankcją rozwiązania umowy (art. 240 k.c.). Trzeba podkreślić, że właścicielem nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste jest zawsze podmiot publiczny, a sposób postępowania z mieniem pozostającym w jego zasobie nie może być dowolny, lecz musi prowadzić do realizowania zadań wyznaczonych mu ustawowo. W tej sytuacji nie można twierdzić, że działania użytkownika wieczystego i zasady, według których wykonuje on uprawnienia uzyskane do nieruchomości, mogą pozostawać poza kontrolą właściciela. Powinien on korzystać z instrumentów, które gwarantują, że osiągnięty zostanie cel ustanowienia prawa, względnie podjąć działania zmierzające do jego wygaszenia.

Za ustalony w orzecznictwie trzeba uznać pogląd, że właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jest jej posiadaczem samoistnym, a użytkownik wieczysty posiadaczem zależnym, w zakresie treści przysługującego mu prawa (art. 336 i 337 k.c.) (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109; z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 1973 r., III CRN 154/73, OSNCP 1974, nr 6, poz. 111 i z dnia 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, nie publ.).

Według jednego z poglądów, wskutek ustanowienia użytkownika wieczystego dochodzi do swoistego scedowania uprawnień właścicielskich na użytkownika wieczystego, w związku z czym w relacjach prawnorzeczowych z osobami trzecimi pozostaje tylko użytkownik wieczysty. Za wyłączeniem roszczeń petytoryjnych właściciela wobec osób trzecich na rzecz użytkownika wieczystego przemawia także to, że z użytkowaniem wieczystym związana jest własność budynków lub innych urządzeń znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, zatem przyznanie właścicielowi gruntu roszczeń petytoryjnych wkraczałoby we władztwo właścicielskie użytkownika wieczystego.

Przedstawione stanowisko zostało zaaprobowane w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11, w którym wyrażono pogląd, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wpływa na relacje prawne między właścicielem nieruchomości a osobami trzecimi, gdyż z funkcji i charakteru użytkownika 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.

W uchwale z dnia 20 czerwca 1984 r., III CZP 26/84 (OSPika 1985, nr 10, poz. 195) Sąd Najwyższy uznał, że użytkownikowi wieczystemu przysługują - bez konieczności ich przeniesienia przez Skarb Państwa - roszczenia o naprawienie szkody powstałej przed ustanowieniem tego prawa przeciwko osobie trzeciej, która bezprawnym działaniem lub zaniechaniem doprowadziła do degradacji gruntu stanowiącego przedmiot użytkowania wieczystego w sposób uniemożliwiający jego wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem. W uchwale z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68 (OSNCP 1969, nr 11, poz. 188) Sąd Najwyższy stwierdził natomiast, że użytkownik wieczysty, a nie właściciel jest legitymowany do dochodzenia roszczenia o zakazanie wykonywania służebności drogowych, jak również o ich zniesienie.

W sprawie, w której zapadła uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, kwestia relacji między właścicielem a użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której powstało to prawo oraz zakresu uprawnień właściciela nieruchomości w stosunku do osób trzecich, które przystąpiły do wykonywania aktów władania nieruchomością nie wymagała rozstrzygnięcia. Z uchwały wynika jedynie, że charakter posiadania właścicielskiego jest inny niż charakter posiadania składającego się na użytkowanie wieczyste. Osoba, która wykonuje posiadanie właścicielskie nie może nabyć użytkowania wieczystego. Z orzeczenia tego nie wynika, że nieruchomość obciążona prawem użytkowania wieczystego może być przedmiotem zasiedzenia tylko w granicach wyznaczonych przez treść użytkowania wieczystego, z wyłączeniem możliwości nabycia prawa własności.

W nauce licznie reprezentowane jest stanowisko przeciwne do zreferowanego wyżej. Argumentów za jego obroną dostarcza wykładnia przepisów określających przesłanki dochodzenia roszczenia posesoryjnego i petytoryjnego. Status posiadacza samoistnego niewątpliwie legitymuje właściciela do dochodzenia roszczeń posesoryjnych dotyczących nieruchomości (art. 344 k.c.), a status

właściciela upoważnia go do dochodzenia roszczeń petytoryjnych (art. 222 k.c.). Roszczenia posesoryjne mogą zmierzać do przywrócenia poprzedniego stanu posiadania i do zakazania naruszeń, a ich adresatami stają się podmioty, o których mowa w art. 344 § 1 k.c. Roszczenia petytoryjne właściciel może skutecznie skierować tylko przeciwko temu, kto nie jest w stanie przeciwstawić mu własnego prawa do korzystania z nieruchomości, a zatem nie przeciwko użytkownikowi wieczystemu i osobom, które od niego wywodzą własne prawa (użytkowanie wieczyste upoważnia do ich ustanawiania), lecz przeciwko osobom nielegitymującym się żadnym tytułem władania nieruchomością (art. 222 § 1 k.c.). Właściciel nie ma wpływu na obrót użytkowaniem wieczystym, powinien jednak kontrolować, czy osoba, która korzysta z nieruchomości, czyni to w zakresie treści prawa ustanowionego na rzecz użytkownika wieczystego, a zatem, czy na nieruchomości realizowany jest cel jego ustanowienia i czy korzystający płaci ustalone opłaty. Roszczeń posesoryjnych i petytoryjnych właściciel może więc skutecznie dochodzić przeciwko temu, z kim nie łączy go stosunek użytkowania wieczystego, a kto korzysta z nieruchomości w sposób wykraczający poza treść ustanowionego na niej prawa, mogący wskazywać na objęcie nieruchomości w posiadanie samoistne, z którego wyzuty został właściciel. Takie posiadanie nie jest wykonywane przeciwko użytkownikowi wieczystemu, lecz przeciwko właścicielowi.

Skoro treść użytkowania wieczystego kształtowana jest także umownie, to nie można wyłączyć skierowania przez właściciela roszczenia negatoryjnego także przeciwko użytkownikowi wieczystemu.

Użytkownik wieczysty - w celu ochrony przysługującego mu prawa - może korzystać zarówno z roszczeń posesoryjnych, jak i petytoryjnych. Pogląd ten jest uzasadniany przez odwołanie się *per analogiam* do art. 222 albo art. 251 k.c., gdyż ustawa wyrażne tej kwestii nie rozstrzyga. Zakres ochrony, jaką użytkownik wieczysty może skutecznie uzyskać w postępowaniu posesoryjnym, jest wyznaczony przez właściwy dla niego zakres posiadania nieruchomości, a w postępowaniu petytoryjnym przez treść uprawnień do niej, jakie należą do treści jego prawa uzyskanego na podstawie umowy z właścicielem.

Funkcją zasiedzenia jest dostosowanie, pod pewnymi warunkami, stanu prawnego do układu stosunków faktycznych i ustabilizowanie stosunków prawnych. Przez zasiedzenie można nabyć prawo własności (art. 172 k.c.), służebność gruntową (art. 292 k.c.) i służebność przesyłu (art. 292 k.c. w zw. z art. 305<sup>4</sup> k.c.). W orzecznictwie przyjęto, że przez zasiedzenie może być nabyte także użytkowanie wieczyste (por. m.in. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., zasada prawna, III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259; uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14). Koncepcja ta została stworzona w czasie obowiązywania art. 177 k.c. (do dnia 1 października 1990 r.), który wyłączał możliwość nabycia przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości państwowych i nieco łagodziła skutki tego zakazu. Stanowisko to zostało zaaprobowane w piśmiennictwie. Przez zasiedzenie można jednak nabyć tylko takie prawo użytkowania wieczystego, które już wcześniej skutecznie powstało; prawa nieistniejącego nie można zasiedzieć.

Przedmiotem posiadania prowadzącego do nabycia przez zasiedzenie prawa własności są rzeczy materialne w rozumieniu art. 45 k.c., mogące być przedmiotem obrotu cywilnoprawnego i indywidualnego posiadania (nieruchomości i ruchomości). Wyłączone spod zasiedzenia z mocy ustawy wprost lub pośrednio są rzeczy, które nie mogą być przedmiotem obrotu, samoistnym przedmiotem własności (części składowe), należą do kategorii niektórych praw związanych (budynki związane z użytkowaniem), których posiadanie wymaga uzyskania pozwolenia organu administracji publicznej. Ustawodawca może przyjąć, że nieruchomości państwowe, czy szerzej - publiczne, nie podlegają zasiedzeniu. W stanie prawnym obowiązującym do dnia 1 października 1990 r., to jest do wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. - o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. 1990 r., Nr 55, poz. 321) spod zasiedzenia były wyłączone nieruchomości państwowe. Uchylenie tego ograniczenia oznacza, że status podmiotu, któremu przysługuje prawo mające być przedmiotem zasiedzenia przestał być negatywną przesłanką dla możliwości nabycia na tej drodze konkretnego prawa.

Przedmiotem posiadania prowadzącego do nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej jest grunt (nieruchomość gruntowa). Posiadanie to musi

jednak wykazywać się szczególnymi cechami, o których mowa w art. 292 k.c., a zatem musi polegać na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia na gruncie, wzniesionego przez posiadacza.

Wynika z tego, że przez zasiedzenie można nabyć takie prawo, w zakresie którego posiadający wykonuje pewien zakres władztwa nad nieruchomością. Treść prawa własności istotnie różni się od treści użytkowania wieczystego, a nabyć przez zasiedzenie można tylko to prawo do rzeczy, którego dotyczy *corpus* i *animus* posiadacza. Charakter posiadania właścicielskiego jest inny niż charakter posiadania użytkownika wieczystego. Osoba, która wykonuje posiadanie właścicielskie, nie może nabyć przez zasiedzenie użytkowania wieczystego nieruchomości, a osoba posiadająca nieruchomość w zakresie treści użytkowania wieczystego nie może nabyć przez zasiedzenie jej własności. W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje stanowisko, że czasu posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nie można zaliczyć na poczet posiadania właścicielskiego (samoistnego) nieruchomości (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2014 r., III CSK 299/13, nie publ.). Tę samą myśl rozwija stanowisko, że biegu terminu zasiedzenia własności gruntu nie przerywa ustanowienie na nim użytkowania wieczystego (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 CSK 188/14, nie publ.; z dnia 18 marca 2015 r., I CSK 200/14, nie publ.), a bieg terminu zasiedzenia własności nie ulega zawieszeniu przez czas istnienia użytkowania wieczystego.

Posiadający nieruchomość w zakresie treści pewnego prawa (własności lub użytkowania wieczystego) może zmienić charakter swego posiadania (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSPiKA 1971, nr 11, poz. 207, z dnia 18 października 2013 r., III CSK 12/13, nie publ., z dnia 15 października 2015 r., II CSK 811/14, nie publ.), ale zmiana *animus* posiadania z zależnego na samoistne musi być zmanifestowana dostatecznie wyraźnie na zewnątrz, względem osoby, przeciwko prawu której posiadanie jest wykonywane.

Nie ma podstaw do uznania, że nieruchomości obciążone prawem użytkownika wieczystego mają cechy wyłączające je spod zasiedzenia; jest przeciwnie - przeznaczenie nieruchomości z zasobu publicznego do ustanowienia na niej użytkownika wieczystego - zwykle w trybie przetargowym - świadczy o tym, że nieruchomość nie jest zagospodarowana na cele wykluczające wprowadzenie na nią użytkownika wieczystego i oddanie mu nieruchomości w posiadanie, w warunkach niepewności, czy zrealizuje on cel ustanowienia tego prawa. Właściciel należący do sektora publicznego nie tylko może, ale nawet powinien badać sposób wykorzystania nieruchomości pozostającej w jego zasobie i oddanej w użytkowanie wieczyste, w celu stwierdzenia, czy nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem i czy korzystający z niej dąży do osiągnięcia celu ustanowienia tego prawa. Jeśli właściciel utracił posiadanie samoistne nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste i przez odpowiednio długi, określony w ustawie czas nie odzyskał posiadania, to traci przysługujące mu dotąd prawo do nieruchomości.

Wynika to z postanowienia z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 383/07 (OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 106), w którym Sąd Najwyższy przyjął, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie może stanowić przeszkody dla zasiedzenia jego własności. Kodeks cywilny zawiera wyraźne przesłanki zasiedzenia własności, a wśród nich nie ma negatywnej przesłanki oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Zawarta w kodeksie regulacja zasiedzenia nie można być więc ograniczana regułą niemającą ustawowej podstawy. Przyjęcie, że ustanowienie użytkownika wieczystego wyłącza możliwość nabycia przez zasiedzenie własności gruntu, na którym to prawo powstało, byłoby jednoznaczne z wyłączeniem spod zasiedzenia szerszego katalogu nieruchomości niż te, których dotyczyło wyłączenie w stanie prawnym obowiązującym do dnia 1 października 1990 r. Wyłączenie to mogłoby objąć także nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego wszystkich szczebli, jeżeli zostały oddane w użytkowanie wieczyste, tymczasem ustawodawca z dniem 1 października 1990 r. zrezygnował z negatywnej przesłanki zasiedzenia o charakterze podmiotowym.

Nabycie prawa przez zasiedzenie powoduje, że traci je dotychczasowy uprawniony; na takim założeniu opiera się koncepcja zasiedzenia. Nie jest ona

sprzeczna z Konstytucją, tak samo jak przesłanki zasiedzenia, co potwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyrokach z dnia 28 października 2003 r., P 3/03 (OTK 2003, Nr A, poz. 82) i z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98, (OTK ZU 1999, nr 4, poz. 57), ale konstytucyjna ochrona własności wymaga, aby wszelkie wątpliwości co do zasad stosowania instytucji zasiedzenia były tłumaczone na korzyść ochrony własności. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11 (OSNC 2011, nr 12, poz. 129) także stwierdził, że wykładnia przepisów o zasiedzeniu musi uwzględniać aspekt konstytucyjnie gwarantowanej ochrony własności. Stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie po ustaleniu, że zasiadający prawo spełnił przesłanki ustawowe, nie może być uznane za naruszenie konstytucyjnie chronionych wartości, gdyż utrata prawa jest w takim przypadku konsekwencją zaniechania jego wykonywania i tolerowania stanu sprzecznego z nim przez odpowiednio długi okres.

Wejście osoby trzeciej w posiadanie samoistne nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jest możliwe tylko wtedy, gdy użytkownik wieczysty dopuścił tę osobę do władania nieruchomością w szerszym zakresie niż przysługujący jemu samemu. Jeśli zatem nieruchomość obciążona użytkowaniem wieczystym znalazła się w posiadaniu samoistnym zasiadającego, to jego posiadanie skierowane jest jednak nie tylko przeciwko właścicielowi, ale także przeciwko użytkownikowi wieczystemu. Jest ono możliwe wyłącznie wtedy, gdy użytkownik wieczysty zaniechał korzystania z przedmiotu ustanowionego na jego rzecz prawa w zakresie, w jakim powinien je wykonywać. Skoro użytkowanie wieczyste może być wykonywane tylko w ramach stosunku prawnego łączącego użytkownika wieczystego ze Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego, to upływ odpowiednio długiego czasu, prowadzący do nabycia własności nieruchomości przez jej posiadacza samoistnego musi doprowadzić także do wygaśnięcia prawa, które nie może istnieć na nieruchomości, która wyszła z zasobu publicznego. Zasiedzenie własności gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste powoduje zatem nie tylko utratę jego własności przez Skarb Państwa albo jednostkę samorządu terytorialnego, lecz także wygaśnięcie ustanowionego na nim użytkowania wieczystego, zgodnie bowiem z art. 232 k.c., użytkowanie wieczyste nie może obciążać gruntów prywatnych (por. uchwałę składu siedmiu

sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1968 r., III CRN 139/68, OSNCP 1969, nr 5, poz. 93 i z dnia 14 maja 1986 r., II CR 28/86, OSNCP 1987, nr 8, poz. 122). Oba te prawa wygasają w tym samym czasie.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że przez zasiedzenie można nabyć tylko to prawo, dla którego ustawa przewiduje zasiedzenie jako jedną z form jego nabycia, oraz pod warunkiem, że posiadanie zasiadającego spełnia wszystkie przesłanki ustawowe. Treść prawa własności różni się istotnie od treści użytkowania wieczystego; ten, kto posiada nieruchomość jak właściciel nabywa jej własność, a ten, kto posiada nieruchomość w zakresie treści użytkowania wieczystego, nabywa użytkowanie wieczyste.

Z tych względów, orzeczono jak w uchwale.

jw

r.g.