

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 stycznia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)*

*SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)*

*SSN Dariusz Zawistowski*

w sprawie z wniosku S. Z. i H. Z.

przy uczestnictwie Gminy Miejskiej B., Przedsiębiorstwa Projektowania i Realizacji Budownictwa „I.(...)” w W. oraz L. S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 18 stycznia 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego w J.

z dnia 8 maja 2007 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w J. do ponownego rozpoznania.**

### Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 8 maja 2007 r. Sąd Okręgowy w J. oddalił apelację wnioskodawców S. Z. i H. Z., którzy domagali się stwierdzenia nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Sąd ustalił, że ojciec wnioskodawczyni M. W. posiadał od 1945 r. grunt o powierzchni 1920 m<sup>2</sup> stanowiący część działek nr 290, 289 i 291. Nieruchomość ta sąsiadowała z działką nr 404, którą wraz z innymi nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność M. W. w latach siedemdziesiątych przejął Skarb Państwa.

W 1959 r. wskazany posiadanie wyżej określonego gruntu przeszło na wnioskodawców, którzy go zagospodarowali. W latach dziewięćdziesiątych w wyniku

komunalizacji właścicielem działek nr 289, 290 i 291 stała się Gmina Miejska B., która w dniu 26 lutego 1998 r. oddała je w użytkowanie wieczyste uczestnikom postępowania. Zmiany w zakresie własności gruntu oraz ustanowienie użytkowania wieczystego ujawniono w księgach wieczystych. Stan posiadania nie uległ zmianie. Wnioskodawcy byli posiadaczami w złej wierze.

Sąd pierwszej instancji w tak ustalonym i niekwestionowanym stanie faktycznym postanowieniem z dnia 8 maja 2007 r. oddalił wniosek małżonków Z. Wskazał, że ustanowienie użytkowania wieczystego przez gminę stanowiło przejaw władztwa nad nieruchomością i przerwało bieg terminu zasiedzenia. Niemożliwa stała się kontynuacja biegu zasiedzenia względem Gminy Miejskiej B., gdyż od chwili ustanowienia użytkowania wieczystego możliwe stało się jedynie zasiedzenie tego prawa.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji wskazując, że niedopuszczalne jest stwierdzenie zasiedzenia, którego termin liczony byłby wobec właściciela nieruchomości będącego gminą lub Skarbem Państwa w sytuacji, gdy w okresie biegu terminu zasiedzenia na nieruchomości ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego.

Skarga kasacyjna wnioskodawców oparta została na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego. Wskazują oni naruszenie art.172 oraz 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 175 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest usankcjonowaniem długotrwałego stanu, w którym innemu podmiotowi służy prawo własności, natomiast faktycznie uprawnienia właścicielskie wykonywane są przez inną osobę. Ten rozdźwięk pomiędzy stanem prawnym a stanem faktycznym, przy biernym zachowaniu się osoby uprawnionej, stwarza niepewność, która powinna zostać usunięta. Celowi temu służy instytucja nabycia prawa w drodze zasiedzenia, a więc na skutek długotrwałego faktycznego wykonywania uprawnień właścicielskich.

Zgodnie z art. 172 k.c. nabycie własności nieruchomości następuje, w przypadku złej wiary posiadacza, po upływie trzydziestu lat od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne. Do biegu terminu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące biegu terminu przedawnienia (art. 175 k.c.). Oznacza to, że dokonując oceny, czy bieg terminu zasiedzenia uległ przerwaniu należy sięgnąć do art. 123 k.c. Przepis ten przewiduje, że bieg terminu przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub

egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia (pkt 1), a także przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje (pkt 2).

Zdarzenia określone w art. 123 k.c. powodują przerwanie także biegu zasiedzenia. Wyliczenie zawarte w tym przepisie ma charakter wyczerpujący, a więc żaden inny niż wynikający z pkt 1 art. 123 k.c. przejaw władztwa nad rzeczą osoby uprawnionej nie pociąga za sobą przerwania biegu zasiedzenia. W szczególności za takie zdarzenie nie może być uważane rozporządzenie rzeczą. Jeżeli bowiem nastąpi zmiana podmiotu własności, ale nie towarzyszy temu zmiana w stanie posiadania, a nowy właściciel nie podejmuje działań określonych w art. 123 pkt 1 k.c., zasiedzenie biegnie dalej, a tylko skutek zasiedzenia w postaci utraty przysługującego prawa dotknie inną osobę (nabywcę a nie dotychczasowego właściciela).

Dotyczy to także ustanowienia przez Skarb Państwa lub gminę użytkownika wieczystego na gruncie znajdującym się w posiadaniu samoistnym niewłaściciela. Jeżeli ustanowienie takiego prawa nie spowodowało zmiany w faktycznym władaniu nieruchomością, bieg zasiedzenia nie zostaje przerwany. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy, jak wynika z poczynionych ustaleń, ustanowienie użytkownika wieczystego na rzecz uczestników nie pociągnęło za sobą zmian w posiadaniu określonego gruntu przez wnioskodawców. Termin zasiedzenia biegł zatem w dalszym ciągu przeciwko Gminie. Stąd pogląd zaprezentowany przez Sąd pierwszej instancji i akceptowany przez Sąd drugiej instancji jest oczywiście niezasadny. W szczególności treść art. 232 k.c. nie wyłącza możliwości nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, przy czym skutek w postaci utraty prawa dotknie właściciela gruntu (w rozpoznawanej sprawie Gminę). Ewentualne komplikacje związane z sytuacją użytkownika wieczystego takiego gruntu nie wyłączają działania art. 172 k.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy uznał skargę kasacyjną wnioskodawców za uzasadnioną i orzekł jak w sentencji (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).