

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 kwietnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Anny K.

przy uczestnictwie Gminy Miasta G., Barbary P., Michała L. –

K., Wojciecha K. – K. i Jadwigi S.

o stwierdzenie zasiedzenia,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 kwietnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 25 maja 2009 r.,

**oddala skargę kasacyjną i orzeka, że każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu kasacyjnym.**

## Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 16 lipca 2008 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek o stwierdzenie, że Anna K. oraz uczestnicy postępowania Anna P., Michał L.-K. i Wojciech K.-K. z dniem 7 stycznia 1994 r. nabyli przez zasiedzenie prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w G. przy ul. K.[...].

Sąd ustalił, że dnia 7 stycznia 1974 r. Zbigniew i Anna małż. K. zawarli ze Skarbem Państwa – Prezydentem Miasta G. umowę użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. K.[...], stanowiącej działkę nr 30/7 (obecnie nr 417), o powierzchni 218 m<sup>2</sup>, na okres 99 lat, tj. do dnia 7 stycznia 2073 r. Oddanie wymienionej nieruchomości w użytkowanie wieczyste zostało ujawnione w prowadzonej przez Sąd Rejonowy księdze wieczystej kw nr [...].

Zbigniew i Anna K. – po otrzymaniu dnia 25 marca 1974 r. pozwolenia na budowę domu i wydaniu im nieruchomości gruntowej w dniu 15 grudnia 1974 r. – rozpoczęli budowę domu (tzw. segmentu w budynku sześćosegmentowym). Została ona zakończona dnia 26 stycznia 1996 r.

Dnia 22 listopada 1985 r. zmarł Zbigniew K. Spadek po nim odziedziczyli Anna K., Michał L.-K., Barbara P. i Wojciech K.-K. po ¼ każdy z nich. W stanowiącej przedmiot zasiedzenia nieruchomości zamieszkują Anna K., Michał L.-K. i Wojciech K.-K.; Barbara P. wyprowadziła się w maju 2008 r.

Sąd Rejonowy prawomocnym wyrokiem z dnia 17 maja 1990 r., uznał za nieważną umowę z dnia 7 stycznia 1974 r. o oddaniu wymienionej wyżej nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. W grudniu 2001 r. Zarząd Miasta G., mimo stwierdzenia nieważności umowy, wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jednakże Anna K. płaciła ją do 2007 r., w wysokości sprzed wypowiedzenia.

Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, Sąd pierwszej instancji uznał, że prawo użytkowania wieczystego może być przedmiotem zasiedzenia. Jednakże w rozpoznawanej sprawie osobom, na rzecz których ma nastąpić

stwierdzenie nabycia prawa użytkowania wieczystego przez zasiedzenie, prawo użytkowania wieczystego spornej nieruchomości nie przysługuje na skutek unieważnienia umowy z dnia 7 stycznia 1974 r. Wniosek o stwierdzenie nabycia tego prawa w drodze zasiedzenia ulega więc oddaleniu.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczyni, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik wnioskodawczyni zarzucił naruszenie art. 172 k.c. i art. 378 § 1 k.p.c. Powołując się na te podstawy wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 172 k.c. przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie sprowadza się w istocie do zakwestionowania stanowiska, że niedopuszczalne jest nabycie prawa użytkowania wieczystego przez zasiedzenie biegnące przeciwko właścicielowi gruntu.

Kwestia zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego, zwłaszcza możliwości powstania prawa użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia, budziła wątpliwości na gruncie Kodeksu cywilnego, spowodowane zmianą stanu prawnego. Obowiązujący do czasu wejścia w życie Kodeksu cywilnego dekret z dnia 11 października 1946 r. o prawie rzeczowym (Dz. U. Nr 57, poz. 319, dalej: „pr. rzecz.”) przewidywał nabycie ograniczonych praw rzeczowych przez zasiedzenie (art. 127 pr. rzecz.). W związku z tym, że wówczas prawo użytkowania wieczystego było ograniczonym prawem rzeczowym, zgodnie przyjmowano pogląd o możliwości nabycia przez zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego zarówno wtedy, gdy zasiedzenie biegło przeciwko Państwu, jak i wówczas, gdy chodziło o nabycie prawa już ustanowionego na rzecz oznaczonego użytkownika wieczystego. Jednakże wspomniana możliwość była ograniczona, ponieważ art. 127 pr. rzecz. wymagał, aby prawo użytkowania wieczystego było wpisane do księgi wieczystej bez ważnej podstawy prawnej. Po wejściu w życie Kodeksu cywilnego sytuacja prawna zmieniła się o tyle, że – po pierwsze – umieszczona

w Kodeksie regulacja użytkowania wieczystego znalazła się między regulacją dotyczącą własności a regulacją dotyczącą ograniczonych praw rzeczowych i – po drugie – Kodeks cywilny przewidywał wyraźnie nabycie przez zasiedzenie jedynie prawa własności (art. 172 k.c.) i służebności gruntowej (art. 292 k.c.). Kodeks cywilny nie zawierał natomiast przepisu wprost odnoszącego się do możliwości nabycia przez zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego.

Rozstrzygając zagadnie prawne, czy dopuszczalne jest nabycie użytkowania wieczystego przez zasiedzenie, Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/76 (OSNC 1976, nr 12, poz. 259) – wpisanej do księgi zasad prawnych – orzekł, że dopuszczalne jest nabycie prawa użytkowania wieczystego przez zasiedzenie biegnące przeciwko poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu.

W uchwale wskazano, że w świetle zmienionego stanu prawnego przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych nie mogą stanowić podstawy dla poglądu o dopuszczalności nabycia użytkowania wieczystego przez zasiedzenie przede wszystkim dlatego, że Kodeks cywilny nie zna generalnej zasady nabycia praw rzeczowych przez zasiedzenie, a ponadto dlatego, że użytkowanie wieczyste nie stanowi już ograniczonego prawa rzeczowego. Podkreślono, że Kodeks cywilny przyjął zasadę, iż możliwość nabycia przez zasiedzenie prawa rzeczowego zależy od pozytywnego przepisu, co potwierdzają normy zawarte w art. 172 i 292 k.c. Zwrócono jednak uwagę na wyrażoną w judykaturze zasadę, że w wypadkach nieuregulowanych w art. 232-243 k.c. oraz w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste należy przy wykładni tych przepisów posługiwać się analogią, przede wszystkim do przepisów zawartych w dziale II tytułu I księgi drugiej Kodeksu cywilnego dotyczących treści i wykonywania własności. Nawiązując do tej zasady, uznano, że należy – ze względu na społecznie w pełni uzasadnioną potrzebę ochrony użytkownika wieczystego – przyjąć, iż także co do możliwości nabycia przez zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego istnieje luka, podlegająca uzupełnieniu przez zastosowanie w drodze analogii przepisów art. 172-177 k.c. Rodzajowa bliskość prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, zwłaszcza w zakresie uprawnień dotyczących rozporządzania i władania, i tożsamość spełnianych funkcji pozwalają przyjąć, że i w stosunku do

wieczystego użytkownika mają w drodze analogii zastosowanie przepisy o zasiedzeniu.

Przewidziana w omawianej uchwale Sądu Najwyższego możliwość nabycia przez zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego podlegała jednak istotnemu ograniczeniu. Jest ona bowiem dopuszczalna tylko wtedy, gdy użytkowanie wieczyste zostało już ustanowione na rzecz oznaczonej osoby. Nie wchodzi natomiast w grę nabycie tego prawa na skutek długotrwałego władania nieruchomością państwową, która nie została oddana w użytkowanie wieczyste, w zakresie odpowiadającym treści prawa użytkowania wieczystego. Przeciwno takiej możliwości przemawia – po pierwsze – przepis art. 177 k.c., wyłączający zasiedzenie nieruchomości będącej przedmiotem własności państwowej i – po drugie – konieczność zachowania szczególnego trybu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego (wydanie odpowiedniej decyzji administracyjnej poprzedzającej zawarcie umowy), mającego na celu zapobieganie nieuzasadnionemu ze społecznego i gospodarczego punktu widzenia przeznaczeniu nieruchomości państwowych. Jako najbardziej typowy wypadek nabycia w drodze zasiedzenia użytkowania wieczystego wskazano sytuację, w której użytkownik wieczysty przenosi to prawo na inną osobę bez zachowania formy aktu notarialnego (art. 158 w związku z art. 237 k.c.).

Od chwili wejścia w życie Kodeksu cywilnego również w literaturze uważano, że nie może dojść do powstania użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia. Dopuszczano jedynie zasiedzenie już istniejącego prawa użytkowania wieczystego na podstawie odpowiednio stosowanych przepisów o zasiedzeniu własności. Mimo uchylenia art. 177 k.c. (art. 1 pkt 34 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 55, poz. 321), wyłączającego możliwość zasiedzenia własności nieruchomości państwowej, stanowisko to w zasadzie nie uległo zmianie. Nadal zdecydowanie dominuje zapatrywanie, że ustanowienie użytkowania wieczystego wskutek zasiedzenia nie jest możliwe, zasiedzenie może prowadzić do nabycia jedynie już istniejącego użytkowania wieczystego. Podkreśla się, że uchylenie art. 177 k.c., a tym samym otwarcie drogi do nabycia własności nieruchomości państwowej przez zasiedzenie, nie ma wpływu na stanowisko w sprawie dopuszczalności zasiedzenia użytkowania wieczystego. Przeciwno

powstaniu użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia przemawia umowy tryb oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i konstytutywność wpisu, a także brak przepisu szczególnego zezwalającego na nabycie w drodze zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego skutecznego wobec Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, zwłaszcza, że nabycie prawa w drodze zasiedzenia ma charakter wyjątkowy. Nie nastąpiła też – na skutek uchylecia art. 177 k.c. – zmiana w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Nadal przyjmuje się, że dopuszczalne jest nabycie w drodze zasiedzenia jedynie już istniejącego prawa użytkowania wieczystego (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 6 października 2006 r., IV CKN 137/00 i z dnia 13 sierpnia 2008 r., I CSK 67/08, niepubl.).

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą skargę kasacyjną podziela ugruntowane w doktrynie i judykaturze stanowisko, że dopuszczalne jest nabycie prawa wieczystego użytkowania przez zasiedzenie biegnące przeciwko wieczystemu użytkownikowi. To oznacza, że zarzut naruszenia art. 172 k.c. oparty na zapatrywaniu, iż dopuszczalne jest nabycie prawa wieczystego użytkowania przez zasiedzenie biegnące także przeciwko właścicielowi gruntu, jest nieuzasadniony. Skarżąca nie przedstawiła przekonujących argumentów przemawiających za przyjęciem – wbrew ugruntowanemu stanowisku – że możliwe jest także nabycie przez zasiedzenie użytkowania wieczystego bezpośrednio od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Innymi słowy, że może dojść do powstania użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia. Trafnie przyjmuje się w piśmiennictwie i w orzecznictwie, że uchylenie art. 177 k.c. nie ma wpływu na przyjęte stanowisko co do dopuszczalności zasiedzenia użytkowania wieczystego. Przeciwko powstaniu użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia nadal przemawia fakt, że ustanowienie użytkowania wieczystego może nastąpić tylko w określony sposób (na podstawie umowy i wpisu do księgi wieczystej). Ponadto żaden przepis nie przewiduje powstania wieczystego użytkowania na skutek zasiedzenia. Zasiedzenie nie stanowi wreszcie generalnego sposobu nabycia praw rzeczowych. Przyjęta natomiast dopuszczalność nabycia w drodze zasiedzenia już ustanowionego prawa użytkowania wieczystego wynika z samej natury tego prawa, pokrewnego prawu własności.

W okolicznościach sprawy nie można też pomijać, że w okresie od 20 lipca 1988 r. do 31 grudnia 2005 r. istniała możliwość uzyskania prawa użytkowania wieczystego na szczególnej podstawie, w uproszczony sposób, w trybie tzw. uwłaszczenia posiadaczy, z pominięciem przetargu i z możliwością ustawowego lub uznaniowego zwolnienia z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty. Stosowne regulacje zawierała ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99 ze zm.; dalej: „u.g.w.n.”) i ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.; dalej: „u.g.n.”). W wypadku pierwszej z wymienionych ustaw chodzi o art. 87 ust. 2, wprowadzony ustawą z dnia 13 lipca 1988 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 24, poz. 170) i art. 80 ust. 1a wprowadzony ustawą z dnia 21 października 1994 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 121, poz. 601), a w wypadku drugiej – o art. 207 ust. 1 w pierwotnej wersji i po nowelizacji, dokonanej ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70). Wymienione przepisy miały charakter porządkujący wieloletnie władanie gruntami skarbowymi i komunalnymi. Temu procesowi porządkowania patronowała idea ochrony posiadaczy, którzy legalnie podjęli określone działania na gruntach, do których formalnie nie przysługiwały im prawa rzeczowe (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2008 r., I CSK 485/07, niepubl.).

W konsekwencji przyjętego stanowiska, że w drodze zasiedzenia możliwe jest nabycie jedynie już istniejącego prawa użytkowania wieczystego, bezskuteczny jest także zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c., polegającego – zdaniem skarżącej – na nieodniesieniu się przez Sąd odwoławczy do zarzutu, że niemożność ustalenia treści prawa użytkowania wieczystego wyklucza zastosowanie w sprawie art. 172 k.c., albowiem nie ma on istotnego wpływu na wynik sprawy.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oraz art. 520 § 1 w związku z art. 398<sup>21</sup> i art. 391 § 1 k.p.c.).

