

Pytania i odpowiedzi prawne

Ewa Stawicka

CZY PRAWNIE DOPUSZCZALNE JEST ZASIEDZENIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓREJ USTANOWIONE ZOSTAŁO PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA NA RZECZ INNEGO PODMIOTU ANIŻELI ZASIADAJĄCY?

Od czasu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75 (zasada prawna) w orzecznictwie, a i w doktrynie prawa rzeczowego nie budzi wątpliwości pogląd, że przez zasiedzenie może ulec nabyciu – poza własnością, służebnością gruntową i służebnością przesyłu – także użytkowanie wieczyste. W drodze zasiedzenia można jednak nabyć jedynie takie prawo użytkowania wieczystego, które już wcześniej skutecznie powstało na rzecz innego podmiotu¹.

Pogląd ten wynika z powszechnego przekonania o daleko posuniętym podobieństwie wieczystego użytkowania do prawa własności; ustawodawca nie zdecydował się na jednoznaczne uregulowanie kwestii dopuszczalności zasiedzenia użytkowania wieczystego w Kodeksie cywilnym, pomimo że stosunkowo niedawno zaingerował w unormowanie tej instytucji, dodając do art. 172 nowy paragraf trzeci, który limituje dopuszczalność ziszczenia się skutków dawności w przypadku nieruchomości rolnych.

Orzecznictwo Sądu Najwyższego mierzyło

się dotychczas także z niektórymi sytuacjami, w których kwestię zasiedzenia przychodziło rozstrzygać, gdy w grę wchodziły trzy podmioty: właściciel (którym z definicji zawsze musi być podmiot publiczny), wieczysty użytkownik oraz osoba ubiegająca się o stwierdzenie na swoją rzecz zasiedzenia własności nieruchomości. W szczególności należy przypomnieć stanowisko, wedle którego czasu władania takiego samego, jakie charakteryzuje pozycję wieczystego użytkownika, nie można zaliczyć na poczet posiadania właścicielskiego nieruchomości (tak m.in. uchwała Sądu Najwyższego z 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08). Podobny tok myślowy jest podstawą stanowiska, że bieg terminu zasiedzenia własności gruntu nie ulega przerwaniu na skutek ustanowienia na tejże nieruchomości użytkowania wieczystego (tak m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 18 stycznia 2008 r., V CSK 383/07), ani też bieg terminu zasiedzenia własności nie ulega zawieszeniu przez czas istnienia użytkowania wieczystego.

Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego podjęta w dniu 9 grudnia 2016 r. pod

¹ Do daty wejścia w życie Kodeksu cywilnego wieczyste użytkowanie mogło być nabyte przez zasiedzenie *secundum tabulas*, tj. jeżeli zostało wpisane do księgi wieczystej bez podstawy prawnej (art. 127 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. nr 57, poz. 319 z późn. zm.). W taki sposób prawo wieczystego użytkowania mogło nawet powstać wtedy, gdy na niczyją rzecz wcześniej go nie ustanowiono.

sygnaturą akt III CZP 57/16 rozstrzyga kolejne zagadnienie, dotychczas sporne. Jej teza brzmi następująco: „Samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może nabyć jej własność przez zasiedzenie”. Pomimo bardzo szeroko brzmiącego dosłownego sformułowania tak wyabstrahowane twierdzenie odnosi się – jak należałoby wnosić z kontekstu sprawy, na tle której orzeczenie zapadło – tylko do „relacji trójstronnych” w trójkącie: właściciel – użytkownik wieczysty – zasiadający, nie ma zatem zastosowania wówczas, gdy chodziłoby o dopuszczalność zasiedzenia prawa własności przez osobę, która sama jest wieczystym użytkownikiem danej nieruchomości.

Wcześniej twierdzono często, że skoro wieczystemu użytkownikowi przysługują w stosunku do oddanej mu w wieczyste użytkowanie nieruchomości wszelkie atrybuty analogiczne do cech właścicielskich, a z kolei gmina bądź skarż państwa atrybutów owych się wyzbywszy, nie sprawuje bieżącej kontroli nad stanem nieruchomości i tym samym może przeoczyć stany faktyczne prowadzące do zasiedzenia przez trzeci, zewnętrzny podmiot (a nawet, dostrzegłszy je, może nie móc im przeciwdziałać) – nie powinno dochodzić do zasiedzenia przez ów trzeci podmiot własności, lecz co najwyżej do wieczystego użytkowania.

W uchwale III CZO 57/16 doszło do głosu stanowisko przeciwne. W jej uzasadnieniu Sąd Najwyższy stwierdza między innymi, co następuje: „Nie ma podstaw do uznania, że nieruchomości obciążone prawem użytkowania wieczystego mają cechy wyłączające je spod zasiedzenia; jest przeciwnie – przeznaczenie nieruchomości z zasobu publicznego do ustanowienia na niej użytkowania 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 dłuży, określony w ustawie czas nie odzyskał posiadania, to traci przysługujące mu dotąd prawo do nieruchomości”.

I dalej: „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 może być więc ograniczana regułą niemającą ustawowej podstawy. Przyjęcie, że ustanowienie użytkowania 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”.

Stanowisko zawarte w tezie cytowanej uchwały należy uznać za słuszne. Wszak chociaż zasiedzenie zawsze następuje „przeciw” innej osobie, to jednak ustawodawca usytuował owo „przeciw” jedynie w warstwie proceduralnej, to znaczy określając krąg uczestników sprawy o zasiedzenie, natomiast wynikające z Kodeksu cywilnego materialnoprawne – pozytywne – przesłanki zasiedzenia odnoszą się wyłącznie do tego podmiotu, na rzecz którego z mocy samego prawa następuje efekt dawności.