

## **Jak nabyć grunt przez zasiedzenie - uchwała Sądu Najwyższego Wojciech Paryś, [radca prawny Poznań](#), Rödl & Partner**

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

**Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 9 grudnia 2016 r.; III CZP 57/16**

Uchwała została podjęta na kanwie następującego stanu faktycznego: Anna i Janusz D. złożyli wniosek o stwierdzenie, że na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej nabyli w drodze zasiedzenia własność niezabudowanych działek nr 41 i 48, wchodzących w skład nieruchomości położonej w J. Nieruchomość pierwotnie była własnością skarbu państwa a następnie gminy. Gmina oddała ją w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Pracy i Użytkowników „T”. Następnie w toku postępowania upadłościowego Kazimierz G. nabył zorganizowaną część przedsiębiorstwa Spółdzielni. Nie objął on jednak w posiadanie działek nr 41 i 48, które od lat 50. XX wieku były w samoistnym posiadaniu rodziców wnioskodawczyni, a od października 1997 r. – wnioskodawców.

Na działkach będących przedmiotem postępowania uprawiano rośliny. W latach 90. XX wieku wnioskodawcy usunęli z nich starą zabudowę, która przylegała do garażu użytkownika wieczystego – Kazimierza G. Wiosną 2011 r. podczas rozbudowy garażu Kazimierz G. samowolnie przesunął płot i częściowo zajął sporne działki. O stanie prawnym nieruchomości Anna i Janusz D. dowiedzieli się w 2003 r.

Sąd pierwszej instancji uznał, że wnioskodawcy spełnili przesłanki określone w art. 172 k.c. i nabyli własność działek nr. 41 i 48. Sąd rejonowy przyjął, że wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami w złej wierze spornych działek co najmniej od 1978 r., a tym samym upłynął już 30 letni okres wymagany do zasiedzenia. Nadto w ocenie sądu użytkowanie wieczyste nie stoi na przeszkodzie zasiedzeniu prawa własności, ponieważ ograniczenie zasiedzenia może nastąpić jedynie w drodze przepisu szczególnego, a takiego brak w obowiązujących aktach prawnych. Sąd Rejonowy zauważył również, że zasiedzenie spornych działek spowodowało automatyczne wygaśnięcie ustanowionego na nich użytkowania wieczystego.

Sąd drugiej instancji uznał, że nie jest możliwe zasiedzenie własności nieruchomości obciążonej użytkowaniem wieczystym, lecz co najwyżej użytkowania wieczystego. W ocenie sądu za takim stanowiskiem przemawia fakt, że wskutek obciążenia nieruchomości użytkowaniem wieczystym wszystkie uprawnienia właścicielskie wykonuje użytkownik wieczysty i tylko on występuje w stosunkach prawnorzeczowych z osobami trzecimi.

Właściciel nieruchomości (tj. Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego lub ich związku) nie ma tym samym obowiązku interesowania się taką nieruchomością.

Sprawa trafiła do Sądu Najwyższego, który przy rozpoznawaniu sprawy powziął wątpliwości co do wykładni art. 172 w związku z art. 232 § 1 k.c. i przekazał sprawę do rozstrzygnięcia składowi siedmiu sędziów, wskutek czego zapadła przedmiotowa uchwała.

### **Komentarz eksperta**

**Wojciech Paryś, radca prawny w poznańskim biurze Rödl & Partner**

Użytkowanie wieczyste uregulowane jest w art. 232 i następne k.c. jak również w art. 27 i następne ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 233 k.c. użytkownik wieczysty może z wyłączeniem osób trzecich korzystać z gruntu w granicach, określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Art. 239 k.c. wskazuje, że sposób korzystania z gruntu przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie. Z kolei art. 29 u.g.n. stanowi, że w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego zależnie od celu, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste, oraz określa się sposób korzystania z nieruchomości, stosownie do art. 236 i art. 239 k.c.

Z powyższych norm wynika, że korzystanie z nieruchomości przez użytkownika wieczystego powinno mieć charakter celowy. Oznacza to, że właściciel może domagać się od niego korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i w sposób określony w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Sankcją za korzystanie z nieruchomości w sposób sprzeczny z umową jest rozwiązanie umowy (art. 240 k.c.). Tym samym mimo

oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste jej właściciel winien w dalszym ciągu interesować się taką nieruchomością i wykonywać uprawnienia gwarantujące, że nieruchomość będzie wykorzystywana zgodnie z umową. W ostateczności właściciel winien doprowadzić do wygaszenia użytkowania wieczystego. Właściciel nieruchomości nie ma co prawda wpływu na obrót użytkowaniem wieczystym, jednakże przysługują mu roszczenia petytoryjne i posesoryjne przeciwko osobom trzecim, z którymi nie łączy go stosunek użytkowania wieczystego, a które korzystają z nieruchomości w sposób wykraczający poza treść ustanowionego na niej prawa, wskazujący że korzystają one z nieruchomości jak posiadacz samoistny tj. w sposób szerszy niż użytkownik wieczysty, który jest tylko posiadaczem zależnym.

Taka sytuacja może mieć miejsce wtedy, gdy użytkownik wieczysty dopuścił osobę trzecią do władania nieruchomością w szerszym zakresie niż ten, który przysługuje jemu. Tym samym objęcie w posiadanie samoistne nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste przez osobę trzecia skierowane jest niejako nie tylko przeciwko użytkownikowi lecz również właścicielowi i – wobec braku przepisu szczególnego wyłączającego taką możliwość – może prowadzić do zasiedzenia nieruchomości. Z kolei gdyby osoba trzecia korzystając z nieruchomości nie wykraczała poza zakres ustanowionego użytkowania wieczystego, korzystanie to skierowane byłoby tylko przeciwko użytkownikowi wieczystemu, bowiem mogłaby ona zasiedzieć tylko użytkowanie wieczyste (ale już nie własność nieruchomości).

Podsumowując należy podkreślić, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie powoduje scedowania całokształtu praw na użytkownika wieczystego. Właściciel w dalszym ciągu winien wykonywać swoje uprawnienia właścicielskie. Jeżeli zatem użytkownik wieczysty nie podejmuje działań zmierzających do ochrony jego praw, to właśnie właściciel winien podjąć odpowiednie kroki, w szczególności podjąć czynności wskazane w art. 123 k.c., które przerwą bieg. Jeżeli tak się nie stanie osoba trzecia będzie mogła zasiedzieć taką nieruchomość. Jako, że użytkowanie wieczyste może być ustanowione tylko na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, zasiedzenie nieruchomości doprowadzi w konsekwencji do jego wygaszenia. Komentowana uchwała ostatecznie rozstrzyga wątpliwości. Pytanie tylko, czy zaowocuje ona zmianą zachowania Skarbu Państwa i innych podmiotów będących właścicielami gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Jeżeli tak się nie stanie, to konsekwencją tej bardzo ważnej uchwały może być utrata przez nie wielu cennych nieruchomości.

Źródło: <http://www.rp.pl/Nieruchomosci/310279988-Jak-nabyc-grunt-przez-zasiedzenie---uchwala-Sadu-Najwyzszego.html>