

**Ewa SZUBER-BEDNARZ**

Wyższa Szkoła Kadr Menedżerskich

### **REFLEKSJE NA TEMAT ŚWIADOMOŚCI SPOŁECZNEJ SKUTKÓW ZASIEDZENIA**

Zasiedzenie jako instytucja znana od czasów antycznych jest sposobem nabycia własności rzeczy. Jest to instytucja niezwykle doniosła dla członków społeczeństwa o czym świadczyć może przede wszystkim zainteresowanie zjawiskiem już w czasach antycznych, a także znane uregulowania dokonywane w polskim ustawodawstwie już za czasów Kazimierza Wielkiego. Ponadto na uwagę zasługuje to, że zasiedzenie zostało wyodrębnione w ustawie kodeks cywilny jako sposób nabycia własności.

W dobie wzmożonej aktywności społeczeństwa do zdobywania wiedzy uważa się również większe zainteresowanie uregulowaniami prawnymi w zakresie aspektów związanych z dzierżeniem rzeczy tak ruchomych, jak i nieruchomości.

W stosunkach społecznych naturalnym zjawiskiem jest dążenie do władania rzeczą w możliwie najszerszym, niezakłóconym zakresie. Niestety wielowątkowość aktywności człowieka powoduje liczne niekiedy nieuregulowane w systemie prawnym zachowania skutkujące powstaniem stosunku prawnego. Jednym ze stosunkowo często podejmowanym trudem przez członków społeczeństwa jest dążenie do wejścia w posiadanie różnego rodzaju dóbr. Od czasów antycznych podejmowano działania zmierzające do skonstruowania takich instytucji, które umożliwiłyby im rozciągnięcie władztwa nad rzeczą i jej władaniem *lege artis*.

Dotychczas nie ma takiego systemu prawnego, który ustrzegłby się przed zagrożeniem posiadania i władania rzeczą bez tytułu prawnego. Stąd ustawodawcy dążą do zminimalizowania takich stanów rzeczy, które nie byłyby klarowne pod względem objęcia go obowiązującymi w danym systemie prawnym regulacjami. Każdy ustawodawca będzie dążył do wyeliminowania długotrwanie utrzymujących się stanów tzw. posiadania bez tytułu prawnego.

Zgodnie z treścią ustawy kodeks cywilny posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie).<sup>1</sup>

Spełnienie przesłanek przewidzianych dla zasiedzenia powoduje, że z chwilą upływu ostatniego dnia okresu posiadania przewidzianego w ustawie realizuje się skutek zasiedzenia polegający na tym, że samoistny posiadacz staje się właścicielem rzeczy, użytkownikiem wieczystym albo uprawnionym do wykonywania służebności gruntowej, w zależności od tego, czy przedmiotem zasiedzenia jest prawo własności, użytkowania wieczystego czy służebności gruntowej.<sup>2</sup> Upływ terminu zasiedzenia pociąga więc za sobą *ex lege* nabycie własności nieruchomości przez jej posiadacza samoistnego. Zapadające postanowienie sądu ma tutaj jedynie charakter deklaracyjny. Sąd „stwierdza” nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie. Nabycie własności następuje – po upływie dwudziestu lub trzydziestu

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. *kodeks cywilny*, Dz. U. z 1964, Nr 16, poz. 93 i zm, art.172

<sup>2</sup> S. Rudnicki: *Nabycie przez zasiedzenie*. Warszawa 2007. wyd. 1, s. 118

lat – z końcem dnia, który swą datą odpowiada terminowi nabycia posiadania. Zgodnie z treścią kodeksu cywilnego termin oznaczony w latach kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu, a gdyby takiego dnia w ostatnim miesiącu nie było, w ostatnim dniu miesiąca.<sup>3</sup> Upływ terminu zasiedzenia prowadzi równocześnie do nabycia własności przez posiadacza samoistnego oraz do utraty tego prawa przez dotychczasowego właściciela. Nabycie własności w trybie zasiedzenia następuje jednak w sposób „pierwotny”<sup>4</sup> i niezależnie od prawa poprzedniego właściciela.<sup>5</sup> Nabyte prawo jest nowym prawem, powstającym na skutek zdarzeń istniejących wyłącznie po stronie posiadacza samoistnego rzeczy. Pomiędzy prawem nabytym i prawem utraconym nie ma zależności, a tym samym wyłączone jest działanie reguły *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet*.<sup>6</sup> Nabycie własności w drodze zasiedzenia nie powoduje powstania po stronie nabywcy obowiązku spełnienia jakichkolwiek świadczeń na rzecz poprzedniego właściciela. Wyłączona jest w szczególności możliwość dochodzenia roszczeń przez właściciela na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.<sup>7</sup>

Skutkiem upływu czasu dla samoistnego posiadacza nieruchomości, na rzecz którego upłynął termin do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, jest to, że może żądać uzgodnienia treści księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotu zasiedzenia z rzeczywistym stanem prawnym.<sup>8</sup> Z takim stanem faktycznym będziemy mieli do czynienia, jeśli osoba zasiadająca nabyła prawo własności *ex lege* przez upływ czasu potrzebny do nabycia, a w czasie biegu terminu nastąpił wpis własności na rzecz Skarbu Państwa na błędnej lub nieważnej podstawie prawnej, osoba, na rzecz której następuje bieg zasiedzenia, wówczas osoba zasiadająca jest uprawniona do żądania usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Ze względu na to, że nabycie przez zasiedzenie jest skutecznym wwiązaniem w stosunek materialnoprawny prawa własności zasiadanej nieruchomości. Stąd wynika sprzeczność z nabycia *ex lege* i zapisu w księdze wieczystej musi być usunięta, by nabywca nieruchomości mógł uzyskać orzeczenie deklaratoryjne potwierdzające nabycie w drodze zasiedzenia. Dopóki w księdze wieczystej wpisany jest mylnie Skarb Państwa jako właściciel i wpis ten nastąpił w czasie biegu zasiadywania, nie można uzyskać orzeczenia deklaratoryjnego o nabyciu własności w drodze zasiedzenia. Dlatego orzeczenie ustalające i usuwające niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym stwierdza drogę uzyskania stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie Skarbu Państwa, by móc uzyskać orzeczenie o nabyciu własności i wpisanie na jego podstawie siebie jako właściciela.<sup>9</sup> Możliwość podjęcia takiego działania przewidział ustawodawca, w ten sposób, iż w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. *kodeks cywilny*, op. cit., art. 112

<sup>4</sup> A. Kunicki: *Zasiedzenie w prawie polskim*. Warszawa 1964, s. 67 i n.

<sup>5</sup> E. Gniewek: *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*. Warszawa 2008, s. 157

<sup>6</sup> A. Kunicki, op. cit., s. 67

<sup>7</sup> A. Ohanowicz: *Niesłuszne wzbogacenie*. Warszawa 1956, s. 174

<sup>8</sup> Uchwała SN z dnia 23 marca 1988r., III CZP 20/88, OSNC z 1989, Nr 7-8, poz. 122

<sup>9</sup> Uzasadnienie do uchwały SN z dnia 23 marca 1988r., III CZP 20/88, OSNC z 1999, Nr 7-8, poz. 122

dotknięte wpisem nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.<sup>10</sup> Powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej,<sup>11</sup> a więc w tym przypadku nabywca nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Odnosząc się do skutków zasiedzenia należy poddać analizie zakres dokonanego zasiedzenia. Upływ terminu określonego przez ustawodawcę w zakresie posiadania samoistnego i nieprzerwanego powoduje skutek w postaci nabycia rzeczy w drodze zasiedzenia. Istotne jest przy tym jaki zakres władztwa rozciągał się nad rzeczą, które następnie spowodowało powstanie prawa własności rzeczy służącego dotychczasowemu samoistnemu posiadaczowi. O zakresie nabycia własności w drodze zasiedzenia decyduje zakres samoistnego posiadania.<sup>12</sup> Jeżeli samoistny posiadacz władał wydzieloną częścią nieruchomości wówczas nabywa w drodze zasiedzenia, tylko tę wydzieloną część np.: część budynku może być przedmiotem samoistnego posiadania tylko wówczas, gdy stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności. Nie można więc nabyć w drodze zasiedzenia piwnicy, usytuowanej pod domem mieszkalnym, zajmowanym przez właściciela zabudowanego nim gruntu.<sup>13</sup> Zgodnie z zasadą superficies solo cedit budynki trwale z gruntem związane oraz ich części są częściami składowymi gruntu.<sup>14</sup> Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.<sup>15</sup> Stąd nabycie własności rzeczy w drodze zasiedzenia rozciąga się również na części składowe rzeczy. Do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.<sup>16</sup> Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.<sup>17</sup> Za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością,<sup>18</sup> np. służebność gruntową uważa się za część składową nieruchomości. Osoba, na rzecz której przeniesiono posiadanie nieruchomości władnącej, uprawniona jest do posiadania służebności związanych z tą nieruchomością.<sup>19</sup>

Tak więc skutkiem upływu terminu stanowiącego warunek sine qua non nabycia własności nieruchomości wraz z ustanowioną służebnością gruntową jest nabycie prawa własności w drodze zasiedzenia nieruchomości będącej dotychczas w samoistnym posiadaniu posiadacza, lecz także nabycie uprawnienia do służeb-

<sup>10</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 2001, Nr 124, poz. 1361, art. 10

<sup>11</sup> Uchwała SN z dnia 10 maja 2006r., III CZP 31/06, Biuletyn SN z 2006, Nr 5 poz. 7

<sup>12</sup> J. S. Piątkowski (praca zbiorowa): *System prawa cywilnego*. Warszawa 1977, t. II, s. 338

<sup>13</sup> Postanowienie SN z dnia 19 stycznia 1988r., III CRN 549/87, System Informacji Prawnej LEX nr 8858

<sup>14</sup> Postanowienie SN z dnia 9 stycznia 1985r., III CRN 328/84, LEX nr 8667

<sup>15</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. *kodeks cywilny*, op. cit., art. 47§ 1i § 2

<sup>16</sup> *Ibidem*, art. 48

<sup>17</sup> *Ibidem*, art. 49

<sup>18</sup> *Ibidem*, art. 50

<sup>19</sup> Wyrok SN z dnia 3 stycznia 1969r., III CRN 271/68, OSNC z 1969, Nr 10, poz. 177

ności gruntowej przynależnej do tej nieruchomości. Doniosłe znaczenie ma to, aby prawa te istniały w momencie upływu terminu zasiedzenia własności nieruchomości. Jeżeli w okresie biegu terminu zasiedzenia prawa te wygasły, to fakt nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia nie powoduje ich nabycia przez posiadacza, choćby posiadacz faktycznie je wykonywał.<sup>20</sup>

Kolejnym istotnym aspektem w zakresie skutków zasiedzenia jest objęcie zakresem zasiedzenia przynależności. Przynależnościami są rzeczy ruchome potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem, jeżeli pozostają z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi. Nie może być przynależnością rzecz nie należąca do właściciela rzeczy głównej.<sup>21</sup> Właściciel nabywa nie tylko nieruchomość, ale również przynależności, gdyż wynika to z celu stawianego przed zasiedzeniem, a więc uporządkowanie stanów nieuregulowanych pod względem prawnym i gospodarczym. Analizując zagadnienie dotyczące rozciągnięcia zakresu zasiedzenia na przynależność należy szczególnie uwagę zwrócić na fakt, iż przynależnościami są rzeczy ruchome, samoistne, a więc mogące funkcjonować niezależnie od bytu rzeczy głównej. Dla rzeczy ruchomych ustawodawca przewidział odrębny czasookres warunkujący nabycie zasiedzenia. Postanowiono, iż posiadacz rzeczy ruchomej nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada rzecz nieprzerwanie od lat trzech jako posiadacz samoistny, chyba że posiada w złej wierze.<sup>22</sup> Termin dla nabycia własności rzeczy ruchomej w drodze zasiedzenia jest krótszy niż przewidziany przez ustawodawcę dla nieruchomości. Ponadto istotne jest istnienie dobrej wiary samoistnego posiadacza. Brak dobrej wiary w chwili obejmowania rzeczy w samoistne posiadanie wyklucza możliwość nabycia własności rzeczy ruchomej w drodze zasiedzenia, wynika to z bezwzględnego zapisu ustawodawcy.

Skutkiem nabycia własności rzeczy w drodze zasiedzenia przez kilku posiadaczy jest powstanie współwłasności. Ze względu na to, że możliwe jest współposiadanie rzeczy wspólnej przez kilka osób, a więc wykonywanie władztwa przez każdą z tych osób w zakresie odpowiadającym władztwu współwłaściciela, stąd możliwe jest również nabycie własności rzeczy przez kilka podmiotów. Władztwo to może być wykonywane przez każdą z tych osób w stosunku do tej samej rzeczy bądź samodzielnie, ale w sposób uniemożliwiający wykonywanie takiego samego władztwa pozostałym osobom, bądź też wspólnie.<sup>23</sup>

O wielkości nabytego przez każdą z tych osób udziału decyduje ich animus, a więc przekonanie posiadacza o zakresie wykonywania samoistnego posiadania odpowiadającego ułamkowej części we współwłasności. Jeżeli więc nieruchomość była w okresie wymaganym do zasiedzenia przedmiotem współwłasności kilku współwłaścicieli w częściach idealnych, nie ma przeszkód dla zasiedzenia przez jednego lub niektórych z nich wspólnie fizycznej części tej nieruchomości.<sup>24</sup> W nauce prawa i w orzecznictwie sądowym utrwalił się pogląd, że dopuszczalne jest zasiedzenie przez współwłaścicieli fizycznie określonych części nieruchomości. Nie jest natomiast dopuszczalna modyfikacja istniejących udziałów współwłasności na skutek zasiedzenia ze strony poszczególnych jej fizycznych części po-

<sup>20</sup> E. Janeczko: *Zasiedzenie*. Zielona Góra 2002, s. 146

<sup>21</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny, op. cit., art. 51 § 1 i § 2

<sup>22</sup> Ibidem, art. 174

<sup>23</sup> E. Janeczko, op. cit., s. 150

<sup>24</sup> Uchwała SN z dnia 20 stycznia 1956r., III CO 38/55, OSCK z 1956, Nr 3, poz. 88

wstałych w wyniku nieformalnego podziału, których powierzchnia nie odpowiada dotychczasowym udziałom ułamkowym poszczególnych współwłaścicieli; stan taki może prowadzić tylko do zasiedzenia określonych fizycznych części nieruchomości przez współwłaścicieli.<sup>25</sup> Dla oceny zasiedzenia przez poszczególnych współwłaścicieli fizycznie wydzielonych i posiadanych części obojętną jest rzeczą, czy części te odpowiadają dotychczasowym ich udziałom, w jakich byli oni współwłaścicielami w ułamkowych częściach. Z chwilą bowiem upływu terminów potrzebnych do zasiedzenia dotychczasowi współwłaściciele stają się z mocy samego prawa wyłącznymi właścicielami wydzielonych i posiadanych przez nich części fizycznych danej nieruchomości. Z tą chwilą ustaje też współwłasność i każdy z dotychczasowych współwłaścicieli staje się właścicielem posiadanej przez niego fizycznej części nieruchomości. Dlatego też stan ten nie może w żadnym wypadku prowadzić do modyfikacji udziałów we współwłasności, która już przestała istnieć.<sup>26</sup> Dalszym skutkiem zasiedzenia przez współwłaściciela nieruchomości jest wygaśnięcie udziałów pozostałych współwłaścicieli. Jeżeli współwłaściciel nabył przez zasiedzenie tylko fizyczną część wspólnej nieruchomości, wygasają udziały pozostałych współwłaścicieli tylko co do tej części. Nie wygasa natomiast udział nabywcy przez zasiedzenie w reszcie poprzednio wspólnej nieruchomości, chyba że pozostali współwłaściciele również w wyniku zasiedzenia stali się właścicielami lub współwłaścicielami tej reszty.<sup>27</sup>

Współwłasność rzeczy może być wynikiem dziedziczenia. Stąd należy rozważyć skutki zasiedzenia rzeczy objętej we władnie w wyniku dziedziczenia. Doniosłe znaczenie ma fakt, iż zasiedzenie jest sposobem nabycia własności, który nie zobowiązuje osoby nabywającej własność w tej drodze, do dania jakiegokolwiek ekwiwalentu. Prawo nie przewiduje też innych zasad, gdy chodzi o zasiedzenie przez jednego ze spadkobierców przeciwko innemu spadkobiercy. Można natomiast przyjąć, że dopuszczalne jest takie zaliczenie na udział wartości nabytej przez zasiedzenie części spadku wtedy, gdy do takiego zasiedzenia doszło na skutek tego, że spadkobiercy dokonali nieformalnego podziału, wówczas bowiem wolą ich jest właśnie, aby każdy z nich nabywał odpowiednią część spadku z zaliczeniem na swój w nim udział.<sup>28</sup> Ponadto nabycie przez spadkobierców spadkowej nieruchomości jest również skutkiem dziedziczenia przez nich sytuacji prawnej wynikającej z samoistnego posiadania przez spadkodawcę.<sup>29</sup>

Nie zawsze skutek zasiedzenia w ramach współposiadania będzie analogiczny np.: w sytuacji osoby władającej nieruchomością jak właściciel, nabywa wskutek zasiedzenia jedynie ułamkową część tej nieruchomości bądź dlatego, że stała się już wcześniej jej współwłaścicielem, bądź to dlatego, że w stosunku do określonych współwłaścicieli zasiedzenie nie biegło lub bieg terminu zasiedzenia uległ zawieszeniu. Zawieszenie będzie miało miejsce wtedy, jedynym ze współwłaścicieli jest małoletni pozostający pod władzą rodzicielską posiadacza.<sup>30</sup> Z takim przypadkiem będziemy mieć również do czynienia w przypadku przerwania biegu za-

<sup>25</sup> Uchwała SN z dnia 19 grudnia 1968r., III CZP 106/68, OSNC z 1969, Nr 6, poz. 108

<sup>26</sup> Uzasadnienie do uchwały SN z dnia 19 grudnia 1968r., III CZP 106/68, OSNC z 1969, Nr 6, poz. 108

<sup>27</sup> E. Janeczko, op. cit., s. 152

<sup>28</sup> Postanowienie SN z dnia 15 listopada 1968r., III CRN 257/68, System Informacji Prawnej LEX nr 6415

<sup>29</sup> Uchwała SN z dnia 18 lipca 1969, III CZP 257/68, OSPiKA 1970, poz. 25

<sup>30</sup> E. Janeczko, op. cit., s. 150

siedzenia, w stosunku do jednego ze współwłaścicieli, jeżeli nastąpiło uznanie jego prawa.<sup>31</sup> Również w przypadku wstrzymania biegu zasiedzenia tj. gdy jeden ze współwłaścicieli wprawdzie nie podlega władzy rodzicielskiej posiadacza, ale jest małoletni.<sup>32</sup>

Aspekty związane ze skutkami zasiedzenia są niezwykle doniosłe w sytuacji, gdy „znajdują się” dawni właściciele nieruchomości żądający wydania rzeczy do której posiadają tytuł prawny. Świadomość (a właściwie jej brak) posiadaczy takiej nieruchomości co do możliwości, niestety najczęściej już w danym momencie utraczonych, nabycia własności posiadanej nieruchomości w drodze zasiedzenia jest niezwykle doniosłą, najczęściej warunkującą dalszy byt podstawowej komórki społecznej. Dlatego też należy nieustannie dążyć do pogłębiania stanu świadomości społecznej co do statusu prawnego posiadanych rzeczy, tak ruchomych, jak i nieruchomości. Przede wszystkim jednak konieczne jest uwrażliwienie członków społeczeństwa na dochowywanie należytej staranności w prowadzeniu własnych spraw.

Stąd wniosek, iż instytucja zasiedzenia stanowi istotny problem pod względem stanu świadomości członków społeczności państwowej i ich zabezpieczenia na przyszłość. Przewidziane przez obowiązujące przepisy skutki zasiedzenia, jako sposobu nabycia własności tak nieruchomości, jak i rzeczy ruchomych są stosunkowo rzadko wykorzystywane przez podmioty mogące korzystać z tego uprawnienia danego przez ustawodawcę. Zmiana stanu świadomości społecznej w tym zakresie powinna stać się punktem wyjścia dla edukacji intelektualnej członków społeczeństwa polskiego w celu zabezpieczenia podstawowych aspektów ich egzystencji.

---

<sup>31</sup> S. Breyer, S. Gross: *Komentarz do kodeksu rodzinnego i opiekuńczego*. Warszawa 1975, s. 153

<sup>32</sup> J. Ignatowicz: *Ochrona posiadania*. Warszawa 1963, s. 61