

Zenon Kópczyński, Jan Szachułowicz

Z problematyki nabycia własności przez zasiedzenie

Palestra 17/4(184), 3-15

1973

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Z problematyki nabycia własności przez zasiedzenie

Opracowanie zmierza do wykazania, że nabycie własności przez zasiedzenie jest nabyciem w pełni oderwanym od prawa poprzedniego właściciela z zachowaniem ograniczeń i obciążeń — niezależnie od tego, czy dla nieruchomości jest lub też nie ma urzędzonej księgi wieczystej.

Opracowanie wyjaśnia też, na czym polega odpowiednie stosowanie przepisów o biegu przedawnienia roszczeń do biegu zasiedzenia oraz znaczenie zachowania w dalszym ciągu zmiany tytułu posiadania na bieg zasiedzenia.

Autorzy, opierając się na zasadzie nabycia własności przez zasiedzenie z mocy samego prawa, przedstawiają, kiedy to zasiedzenie może być jedynie przesłanką rozstrzygnięcia w innych sprawach, a kiedy musi ono być przedmiotem odrębnego postępowania.

Wreszcie opracowanie zmierza do wykazania, w jakich warunkach dopuszczalne jest zaliczenie posiadania poprzedników, a także kiedy oprócz poprzedniego właściciela powinni brać udział w sprawie właściciele sąsiadujących nieruchomości.

1. UWAGI WSTĘPNE

Instytucja nabycia własności przez zasiedzenie jest chyba jedną z wielu, której najwięcej miejsca poświęcono w naszym piśmiennictwie prawniczym. Złożyło się na to wiele przyczyn. Jedną z nich — i to zapewne najważniejszą — są zmiany wywołane skutkami wojennymi i zmianami społeczno-gospodarczymi. Z jednej strony przyczynom tym towarzyszył brak zainteresowania właścicieli swymi nieruchomościami, z drugiej zaś strony długotrwałe stany posiadania zrodziły tendencję do regulacji prawnej posiadanych nieruchomości.

Ze sprawami tego typu wiąże się bogata problematyka prawnicza. Zaliczyć do niej należy taką np. kwestię, jak charakter nabycia własności przez zasiedzenie, tzn. czy jest ono nabyciem pierwotnym, czy też pochodnym. Wyjaśnienie tej kwestii ma doniosłe znaczenie dla praktyki w zakresie praw obciążających nieruchomości przed ich nabyciem. Wymaga także szerszego omówienia uzasadnienie stosowania przepisów o biegu przedawnienia roszczeń do biegu zasiedzenia.

Dalsza praktyczna kwestia sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy przesłanka dobrej i złej wiary odnosi się do uzyskania samego posiadania, czy też tylko tytułu, na podstawie którego uzyskano posiadanie.

Następnym, i to dość istotnym dla przypomnienia problemu, zagadnieniem są skutki praktyczne nabycia własności przez zasiedzenie z mocy samego prawa w sytuacji, gdy stanowi ono przesłankę rozstrzygnięć w innych sprawach.

Wymaga także omówienia *accessio possessionis i accessio temporis* na tle art. 176 k.c., prowadzące niekiedy do obejścia formy aktu notarialnego wymaganego do skutecznego nabycia nieruchomości. Nie można też pominąć rozważań dających o sobie znać w praktyce a należących do dziedziny postępowania. Wystarczy w związku z tym wymienić prawidłowość ustalonego kręgu uczestników postępowania i zwrócenia uwagi na rozbieżności w zakresie obowiązku składania planów geodezyjnych.

Wszystkie przedstawione wyżej kwestie będą przedmiotem kolejnych rozważań niniejszego opracowania, z wyłączeniem spraw objętych ustawą z 26.X.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

2. CHARAKTER NABYCIA WŁASNOŚCI PRZEZ ZASIEDZENIE

W literaturze prawniczej spotykamy się z różnymi określeniami istoty zasiedzenia. Dla przykładu można tu przytoczyć kilka stanowisk. A więc np., że jest ono sposobem nabycia własności na skutek długotrwałego władania rzeczą w charakterze posiadania samoistnego¹ lub że zasiedzenie jest przedawnieniem nabywczym.² Według innych poglądów³ zasiedzenie jest pierwotnym nabyciem własności rzeczy lub prawa, powstałym wskutek posiadania przez czas określony ustawą. Reprezentowany jest też pogląd, że istota tego zasiedzenia polega na tym, iż po upływie czasu przewidzianego w ustawie posiadacz staje się podmiotem wykonywanego przezeń prawa, jednakże tylko prawa własności lub takiego prawa rzeczowego ograniczonego, które może być przedmiotem posiadania.⁴

Z powyższych określeń — mimo próby różnych ujęć przedstawienia tej instytucji — można jednak wyprowadzić również twierdzenie, że przedmiotem nabycia własności przez zasiedzenie może być tylko prawo własności rzeczy ruchomej lub nieruchomej bądź ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, związanego z jego fizycznym władaniem. Nabycie to następuje przez samoistne posiadanie przez czas przewidziany w ustawie, to jest przez okres 10 lub 20 lat, jest ono niezależne od samego tytułu posiadania (ta ostatnia okoliczność ma wpływ tylko na okres posiadania), wreszcie ten sposób nabycia własności następuje nie wskutek wygaśnięcia praw właściciela przez przedawnienie, lecz na skutek faktycznego władania rzeczą jak właściciel przez okres wskazany w ustawie. W związku z tym zaznaczyć należy, że trafnie podniesiono w piśmiennictwie, iż przepisy o dawności stanowią szczególną kategorię norm prawnych, zwanych „normami porządkującymi”.⁵

Zasadnie chyba należy uznać przepisy o nabyciu własności przez zasiedzenie za przepisy porządkowe, ponieważ prowadzą do nabycia włas-

1 J. Wasilkowski: Prawo własności, Warszawa 1969, s. 189.

2 S. Breyer: Bieg zasiedzenia własności nieruchomości, NP z. 2—3/1952, s. 52 i nast.

3 Z. K. Nowakowski: Prawo rzeczowe — Zarys wykładu, Warszawa 1969, s. 91.

4 A. Kunicki: Zasiedzenie w prawie polskim, 1964, s. 21.

5 H. Jachimowicz: Glosa do uchwały składu siedmiu sędziów SN (Izba Pracy i Ubezpieczeń Społecznych) z dnia 24.X.1969 r. III PZP 8/69, OSPiKA z. 2/1971, poz. 29.

ności przez upływ czasu. Ten porządkowy charakter przejawia się między innymi w tym, że nabycie to prowadzi do zmiany domniemania prawa przewidzianego w art. 341 k.c., w myśl którego domniemywa się, że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym i przekształca się w pełne prawo rzeczowe lub ograniczone prawo na nieruchomości.

Jak wynika z cytowanych wyżej stanowisk, poglądy doktryny są na ogół zbieżne co do samego pojęciowego ujęcia istoty zasiedzenia. Natomiast brak jest takiej zgodności co do samego charakteru nabycia własności przez zasiedzenie. Spór toczy się wokół kwestii, czy nabycie własności przez zasiedzenie ma charakter pierwotny, tzn. czy nabywca przez zasiedzenie nabywa rzecz wolną od długów i innych obciążeń, czy też ma ono charakter pochodny, a więc prowadzi do nabycia nieruchomości ze wszystkimi obciążeniami. W teorii⁶ zajmowano stanowisko, że nabycie własności przez zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia, i uzasadniano je przede wszystkim względami ekonomicznymi. Reprezentowano mianowicie pogląd, że szereg drobnych gospodarstw pochodzi z majątków obszarnczych, wobec czego przy przyjęciu, że zasiedzenie jest pochodnym sposobem nabycia, drobni rolnicy niesłusznie odpowiedzialiby za długi zaciągnięte nie przez siebie.

Odnienne w tej kwestii stanowisko reprezentuje Wasilkowski⁷. Wyraża on pogląd, że nabycie własności przez zasiedzenie samo przez się nie narusza obciążeń ustanowionych przez poprzedniego właściciela, że zatem nabycie przez zasiedzenie jest w zasadzie pochodnym sposobem nabycia własności.

Najszerzej omówił ten problem Kunicki⁸, według którego zasiedzenie należy do pierwotnych sposobów nabycia własności, jednakże nie powoduje to wygaśnięcia praw rzeczowych ograniczonych, które zostały ustanowione przez poprzedniego właściciela. Rozważając wypadki nabycia własności przez zasiedzenie *secundum tabulas*, *contra tabulas* oraz *praeter tabulas*, autor wyprowadza wniosek, że zasada pierwotnego sposobu nabycia własności przez zasiedzenie ma miejsce tylko w wypadku zasiedzenia *praeter tabulas*. Natomiast jeśli chodzi o zasiedzenie *contra tabulas*, to zasada pierwotnego nabycia doznaje tu ograniczenia w tym znaczeniu, że zasiedzenie swym rozmiarem obejmuje w zasadzie własność ograniczoną prawami innych osób, tj. prawami rzeczowymi ograniczonymi ujawnionymi w księdze wieczystej. Natomiast nabywca własności przez zasiedzenie *secundum tabulas* nabywa własność z wszelkimi ograniczeniami, jakie wynikają z obciążeń nieruchomości prawami innych osób, i to prawami zarówno wpisanymi jak i nie wpisanymi; w konsekwencji więc ten rodzaj nabycia przez zasiedzenie jest nabyciem w pełni pochodnym.

Za przyjęciem, że zasiedzenie nie powoduje wygaśnięcia hipotek, wypowiedziano się również w piśmiennictwie⁹. Oparto się tu na argumentach z art. 17 pr. rzecz., stosownie do którego nie można się zasłaniać nieznaną jomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono

⁶ S. Breyer: op. cit., loc. cit.; tenże: Nabycie i utrata własności, „Przegląd Notarialny” z. 5—6 1950, s. 387.

⁷ J. Wasilkowski: Prawo własności, Warszawa 1969, s. 142.

⁸ A. Kunicki: op. cit., s. 71.

⁹ J. Szonert: Zasiedzenie a hipoteka, „Palestra” z. 8/1961, s. 19 i nast.

wzmiankę, oraz na argumencie z art. 222 prawa rzeczowego, według którego przedawnienie wierzytelności nie pozbawia wierzyciela prawa zaspokojenia się z nieruchomości obciążonej hipoteką. Należy przy tym dodać, że oba te przepisy zostały utrzymane w mocy przez art. III pkt 3 przep. wpraw. kodeks cywilny. W sprawie omawianego zagadnienia wypowiedział się także Sąd Najwyższy.¹⁰ Wyraził on mianowicie pogląd, że wygaśnięcie ograniczonych praw rzeczowych nie następuje w wypadku nabycia własności przez zasiedzenie, mimo iż zasiedzenie stanowi typowy cywilnoprawny sposób nabycia własności w sposób pierwotny. Pogląd ten, zdaniem Sądu Najwyższego, uzasadniony jest tą okolicznością, że posiadanie samoistne osoby władającej całą nieruchomością godzi w istocie rzeczy tylko w prawo właściciela, natomiast nie jest skierowane przeciwko interesom innych osób.

Opierając się na powyższych wywodach należy stwierdzić, że nabycie własności przez zasiedzenie jest jedynie nabyciem w pełnym oderwaniu od prawa poprzedniego właściciela, natomiast nie jest ono nabyciem wolnym od ograniczeń i obciążeń, i to bez względu na to, czy dla nieruchomości jest urzędzora księga wieczysta, czy też nie.

Pogląd ten ma swoje uzasadnienie w argumentach wyłącznie natury normatywnej. Oczywiście inaczej przedstawia się sytuacja, gdy dla nieruchomości jest urzędzora księga wieczysta i są w niej ujawnione zarówno wszelkie możliwe ograniczone prawa rzeczowe jak i obligacyjne, określone w art. 292 pr. rzecz. Doniosłe znaczenie w tej kwestii ma norma art. 17 pr. rzecz., według której nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Dlatego też we wszystkich wypadkach nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie w sytuacji, gdy nieruchomość ma urzędzora księgę wieczystą, nabycie takie ma charakter pochodny, ponieważ wpisane do księgi wieczystej prawa — bez względu na to, w jakim dziale księgi są one wpisane — zachowują pełną skuteczność w stosunku do nabywcy przez zasiedzenie. Odmienne stanowisko, nawiązujące do czystej postaci nabycia pierwotnego polegającego na oderwaniu się od praw poprzedniego właściciela i bez wszelkich obciążeń, nie da się pogodzić z przepisami o księgach wieczystych oraz z zasadą, że zasiedzenie jest skierowane przeciwko prawu właściciela, a nie przeciwko uprawnieniom osób trzecich.

W braku księgi wieczystej, praktycznie zasiadywaną nieruchomość mogą obciążać jedynie różnego rodzaju służebności gruntowe. Jeśli były one wykonywane w sposób widoczny i zarazem prowadzący do zasiedzenia nieruchomości, to żaden problem w płaszczyźnie naszych rozważań się nie uwidacznia. Natomiast gdy ktoś nabył służebność np. z mocy orzeczenia sądowego, a obciążoną nieruchomość nabyła inna osoba przez zasiedzenie, nabycie to nie będzie wolne od tego obciążenia. Wreszcie możliwa jest również i taka sytuacja (zresztą interesuje ona nas najbardziej), w której chodzi o to, kiedy w czasie biegu terminu zasiadywania nieruchomości osoba uprawniona do wykonywania służebności jej nie wykonywała. Tak więc w razie stwierdzenia nabycia własności nieruchomości obciążonej przez zasiedzenie nie świadczy to automatycznie o jej nabyciu

¹⁰ Por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 29.XII.1967 r. III CR 59/67, OSNCP z. 7/1968, poz. 128.

w stanie wolnym od obciążeń. Właściciel dla uwolnienia się od tego obciążenia mógłby w zależności od okoliczności faktycznych wystąpić z powództwem opartym na art. 293 k.c. bądź art. 295 k.c.

Kiedy mamy do czynienia z pierwotnymi sposobami nabycia własności nieruchomości z jednoczesnym wygaśnięciem obciążeń — daje temu wyraz ustawodawca w wyraźnie określonych normach. Dla przykładu można tu przytoczyć art. 20 dekretu z dnia 6.IX.1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. Nr 4, poz. 17); podobnie można też przytoczyć art. 6 ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narcdowej (Dz. U. Nr 3, poz. 17). Natomiast dla sytuacji odmiennych przykładem może być przepis art. 10 ustawy z dnia 26.X.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250), który wyraźnie stanowi, że ograniczone prawo rzeczowe i dożywocie obciążające dotychczas nieruchomości pozostają w mocy; innym przykładem mogą być przepisy art. 929 i 1000 k.p.c.

W rozdziale regulującym zasiedzenie (art. 172—178 k.c. oraz art. XLI—XLIV przep. wpraw. k.c.) brak norm o rozwiązanych wyżej kwestiach i dlatego choć nabycie własności przez zasiedzenie jest nabyciem pierwotnym, nie jest ono wolne od ograniczeń i obciążeń, jakim poprzednio podlegała własność.

3. STOSOWANIE PRZEPISÓW O PRZEDAWNIENIU DO BIEGU ZASIEDZENIA

Według art. 175 k.c. do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń. Przez termin „odpowiednio” rozumie się stosowanie przepisów przy pełnym uwzględnieniu ich charakteru i celu oraz wynikających różnic.

„Odpowiednie”, a nie bezpośrednio zastosowanie przepisów o przedawnieniu roszczeń ma swoje uzasadnienie w samej konstrukcji zasiedzenia, która polega na tym, że nabycie własności nie następuje na skutek przedawnienia roszczeń właściciela, lecz na skutek spełnienia się ustawowych przesłanek po stronie posiadacza. Prawo polskie zerwało z konstrukcją kodeksu Napoleona, opartą na przedawnieniu roszczeń dotychczasowego właściciela.

Podstawowym przepisem, według którego liczy się bieg przedawnienia, jest norma art. 120 k.c., która w związku z tym wymaga wyjaśnienia, na czym właśnie polega ta jego „odpowiedniość” zastosowania przy zasiedzeniu.

Odpowiednie zastosowanie powołanego przepisu polega na tym, że bieg przedawnienia w zasadzie rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne, przy zasiedzeniu zaś wymagalność liczy się od chwili utraty posiadania rzeczy, ponieważ faktyczne władanie rzeczą przez inną osobę przez okres wskazany w ustawie może doprowadzić do nabycia przez nią własności przez zasiedzenie.

Przepis art. 121 k.c. stanowi, że „bieg przedawnienia nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu:

- 1) co do roszczeń, które przysługują dzieciom przeciwko rodzicom — przez czas trwania władzy rodzicielskiej;
- 2) co do roszczeń, które przysługują osobom nie mającym pełnej

- zdolności do czynności prawnych przeciwko osobom sprawującym opiekę lub kuratelę — przez czas sprawowania przez te osoby opieki lub kurateli;
- 3) co do roszczeń, które przysługują jednemu z małżonków przeciwko drugiemu — przez czas trwania małżeństwa;
 - 4) co do wszelkich roszczeń, gdy z powodu siły wyższej uprawniony nie może ich dochodzić przed sądem, państwową komisją arbitrażową lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw danego rodzaju — przez czas trwania przeszkody.”

„Odpowiednie zastosowanie” na przykładzie cytowanego przepisu stanowi dobry przykład zrozumienia tego odesłania, gdyż art. 121 k.c. jest — można rzec — przepisem zbędnym dla stosowania przepisów o zasiedzeniu z tego powodu, że rodzice, opiekunowie, kuratorzy i małżonkowie nie mogą władać rzeczą w swoim imieniu jak właściciele, gdyż istnieje domniemanie, że działają w cudzym imieniu. Dlatego też mogą oni przez czynności faktyczne zasiadywać nieruchomości tylko na rzecz osób reprezentowanych.

Co się tyczy art. 121 pkt 4 k.c., można podnieść, że skoro przez każdą czynność przed organem wymienionym w art. 123 § 1 k.c. można przerwać bieg przedawnienia, to niemożność dochodzenia roszczeń przed takimi organami związanych z utratą posiadania nie może powodować rozpoczęcia biegu przedawnienia.

Stosownie do art. 122 k.c. przedawnienie biegnie względem osoby nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, przy czym nie może się ono skończyć wcześniej niż z upływem 2 lat od ustanowienia dla niej przedstawiciela ustawowego albo od daty ustania przyczyny jego ustanowienia. Natomiast według art. 2252 k.c. Nap. przedawnienie przeciwko takiej osobie nie biegnie, ale skoro według art. XXXV przep. wprov. k.c. początek biegu przedawnienia ocenia się według przepisów dotychczasowych, to powołany przepis nie może być pomijany przy obliczaniu okresu zasiedzenia do dnia 31 grudnia 1946 r. Ilustruje to następujący przykład: dziecko, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, urodziło się w 1936 r.; zgodnie z art. 2252 k.c. Nap. posiadanie innej osoby nie mogło mieć charakteru nabywczego do 1.I.1947 r.; dopiero po dniu 1.I.1947 r. mogło ono mieć charakter posiadania nabywczego.

Powracając do zagadnienia przerwy przedawnienia, Sąd Najwyższy¹¹ na tle kodeksu Napoleona wyjaśnił, że istota przedawnienia polega na tym, iż osoba zobowiązana może się uchylić od wykonania ciężącego na niej obowiązku wskutek bezczynności uprawnionego, trwającej przez czas określony w ustawie. Dlatego też przerwa przedawnienia następuje przede wszystkim wtedy, gdy uprawniony z tą bezczynnością zrywa. Założenie przedawnienia jest takie samo również według kodeksu cywilnego, z tą tylko różnicą, że zarzut przedawnienia sąd powinien podnieść z urzędu.

Inaczej natomiast — jeśli chodzi o przerwę przedawnienia — przedstawia się sprawa skuteczności powództwa o wydanie nieruchomości, wniesionego przez jednego ze współwłaścicieli. Sąd Najwyższy¹² wyraził w jednym z orzeczeń pogląd, że „każda część współwłasności podlega od-

¹¹ Por. uchwałę SN z dnia 5.V.1958 r., OSN z. 1/1961, poz. 5.

¹² Por. orzeczenie SN z dnia 21.I.1960 r. 2 CR 1100/58, OSN z. 4/1960, poz. 115.

rzebnemu wpływowi dawności". Powództwo jednego lub kilku, lecz nie wszystkich współwłaścicieli o wydanie nieruchomości, stanowiącej mienie opuszczone, zmierza do zachowania wszystkim współwłaścicielom prawa własności pomyślanego jako całość, jednakże nie przerywa ono biegu przedawnienia w stosunku do tych współwłaścicieli, którzy nie wnieśli powództwa. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał na to, że powództwo takie zmierza tylko do zachowania wspólnego prawa jako całości, natomiast nie zmierza do zachowania idealnej części wspólnego prawa. Wprawdzie orzeczenie to dotyczy wykładni art. 89 pr. rzecz., jednakże — skoro dyspozycja tego przepisu jest zbieżna z dyspozycją art. 209 k.c. — omawiane orzeczenie zachowuje w pełni swoją aktualność także w obecnym stanie prawnym.

4. WPLYW TYTUŁU POSIADANIA NA BIEG ZASIEDZENIA

Obowiązek ustalenia daty, z którą wiąże się nabycie własności przez zasiedzenie, powinno zwracać uwagę sądów na konieczność ścisłego ustalenia początku biegu zasiedzenia. Wiąże się z tym nie tylko ustalenie początku terminu jako punktu w czasie. Również w niektórych wypadkach okoliczność, na podstawie jakiego tytułu nastąpiło objęcie w posiadanie zasiadywanego przedmiotu, ma bardzo doniosłe praktyczne znaczenie dla wyliczenia okresu krótszego przy dobrej wierze i dłuższego przy złej wierze. Okoliczność ta może mieć jeszcze inne znaczenie praktyczne, a mianowicie czy posiadanie spadkodawcy wprowadza do spadku prawo własności, czy też możliwość zaliczenia posiadania poprzednika. Taka sytuacja może mieć również znaczenie dla kształtowania wspólności ustawowej.

Według art. 2249 k.N. nie można było nabyć praw przedawnienia wbrew swemu tytułowi w tym znaczeniu, że nie można zmienić dla samego siebie przyczyny i zasady swego posiadania. Ilustracją tego rozwiązania może być występujący najczęściej w praktyce przykład z dzierżawcą: mianowicie dzierżawca po upływie terminu dzierżawy, jeśli się utrzymuje nadal w posiadaniu, jest w rozumieniu powyższego przepisu posiadaczem prawa dzierżawy (według nomenklatury obecnej byłby on posiadaczem zależnym). Natomiast według przepisów kodeksu cywilnego nabycie przez zasiedzenie nie jest uzależnione od tytułu posiadania, który może rzutować tylko w zakresie złej lub dobrej wiary posiadacza, a przez to przedłużyć ustawowy okres niezbędny do nabycia przez zasiedzenie; jest więc oczywiste, że posiadacz zależny może się przemienić w posiadacza samoistnego, jeżeli będzie faktycznie władał rzeczą jak właściciel.

Jeśli okres przedawnienia rozpoczął się pod rządem k.N. i pod rządem tego kodeksu się zakończył, to osoba, która sama przeistoczyła swój tytuł posiadania, nie nabędzie własności przez zasiedzenie. Dla zilustrowania przytoczonej myśli można się posłużyć takim typowym przykładem:

Rodzice z okazji założenia przez dziecko rodziny w 1906 r. dali mu część nieruchomości na tak zwany dorobek na okres 10 lat (dorobek, który w kwalifikacji jurejdyycznej odpowiada pojęciu użyczenia). Po upływie 10-letniego okresu, co nastąpiło w 1916 r., dziecko utrzymało się w posiadaniu do 1946 r. Mimo że zakończył się okres prowadzący do zasiedzenia, dziecko nie mogło nabyć własności. Bieg posiadania nabywczego w takim wypadku rozpoczął się dopiero w dniu 1.I.1947 r. Inaczej natomiast będzie, jeśli okres zasiedzenia kończyły się pod rządem prawa

rzeczowego lub pod rządem kodeksu cywilnego, wówczas bowiem miałyby zastosowanie zasada wyrażona w art. XXXIII prczp. wprov. pr. rzecz. czy też art. XLI § 1 przep. wprov. k.c. Kodeks cywilny wyraża zasadę, że do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego lub prawa rzeczowego, stosuje się od tej chwili przepisy obu tych ustaw; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia przez zasiedzenie. Ta możliwość nabycia powinna być rozpatrywana zarówno jeśli chodzi o przedmiot zasiedzenia (nieruchomość Skarbu Państwa, wspólnota gruntowa), jak i jeśli chodzi o podmiot zasiedzenia, złą lub dobrą wiarę posiadacza, przeistoczenie tytułu posiadania.

Zagadnienie powyższe stało się przedmiotem pytania, na które udzielił odpowiedzi Dobrzański¹³ w powołaniu się na uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego (OSN z. IV z 1959 r., poz. 93), że możliwość nabycia własności przez zasiedzenie odnosi się zarówno do przedmiotu jak i podmiotu zasiedzenia. Wobec tego osoba, mimo że sama zmieniła swój tytuł pod rządem kodeksu Napoleona, będzie mogła nabyć przez zasiedzenie, jeżeli jego ustawy okres zakończy się czy to pod rządem prawa rzeczowego, czy też dopiero pod rządem kodeksu cywilnego.

W świetle przytoczonych przykładów nie można uznać, że ze względu na okresy ustawowe potrzebne do nabycia własności przez zasiedzenie przyjęte w prawie rzeczowym i w kodeksie, a następnie ze względu na czas obowiązywania tych aktów rozważany problem stracił na aktualności.

Wpływ tytułu posiadania na bieg zasiedzenia przy różnorodności stanów faktycznych wywołuje jeszcze w dalszym ciągu trudności w praktyce sądów i w związku z tym można zaryzykować twierdzenie, że często rozstrzygnięcia na 'le takich i podobnych stanów faktycznych są wadliwe.

Nawiązując do przykładu przytoczonego wyżej — przy założeniu, że oboje rodzice zmarli w 1950 r. — przedmiotem spadku po nich mogą być tylko uprawnienia wypływające ze *status usucapiendi*, czyli upoważnienie do doliczenia okresu posiadania nabywczego od 1.I.1947 r. po obojgu rodzicach, ponieważ jest nie do przyjęcia, żeby tylko jeden z małżonków pozostających we wspólności rodzinnej mógł być uważany za jedyne posiadacza.

5. ZARZUT ZASIEDZENIA JAKO PRZESŁANKA ROZSTRZYGANIA W SPRAWACH

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia nie stanowi żadnego prawa pocmiotowego i dopóki ono nie nastąpiło, właściciel może żądać wydania rzeczy. Posiadacz *in statu usucapiendi* nie może w zasadzie podnieść skutecznie żadnego zarzutu poza szczególnymi wypadkami, kiedy ochronę może oprzeć na zarzucie naruszenia zasad współżycia społecznego.

Sąd Najwyższy¹⁴ wyjaśnił, że nabycie własności na podstawie zasiedzenia następuje z mocy samego prawa w chwili, w której spełnione zostały wszystkie wymagane przesłanki, tj. z upływem ostatniego dnia zasiedzenia. Zasiedzenie ma charakter jednorazowy, chociaż jego przesłan-

¹³ B. Dobrzański: Odpowiedź na pytanie prawne, „Palestra” z. 12/1963, s. 49—50.

¹⁴ Por. uchwałę składu siedmiu sędziów z dnia 22.IV.1950 r. C 1864/49, OSN z. 1/1950, poz. 3.

ki „narastają” przez czas dłuższy. Posiadanie jako przesłanka zasiedzenia odgrywa rolę tylko do chwili nastąpienia zasiedzenia, natomiast dalsze ewentualne posiadanie nieruchomości przez tego, kto jej własność w tej drodze nabył, jest z punktu widzenia tego prawa własności zupełnie obojętne.

Kto utracił posiadanie nieruchomości, choćby następnego dnia po upływie terminu zasiedzenia, ten nie przestał być jej właścicielem. Nie posiadając nieruchomości, może on przenieść jej własność na osoby trzecie aktami zdziałanymi *inter vivos*, jak również może ta nieruchomość wchodzić w skład spadku po nim.

Każdy też uniwersalny czy syngularny następca prawny właściciela z tytułu zasiedzenia może się powoływać na nabycie przezeń prawa własności w ten sposób, inaczej bowiem nie mógłby wykazać swego pochodnego nabycia prawa własności, przy czym jest rzeczą obojętną, czy ten następca ma nieruchomość, czy też nie ma jej w swym posiadaniu. Z ostatnio omówionej zasady wynika, że niedopuszczalne jest, jako podważające istotę nabycia własności przez zasiedzenie, stwierdzenie zasiedzenia na rzecz spadkobierców, jeżeli okres przedawnienia nabywczego zakończył się jeszcze za życia spadkobiercy. Przeciwnie temu a spotykane niejednokrotnie w praktyce sądów rozwiązanie prowadzi do bezpodstawnej zamiany spadkobiercy w nabywcę pierwotnego.

Powołaną zasadę, że nabycie własności na podstawie zasiedzenia następuje z samego prawa (*ipso iure*), rozwinął Sąd Najwyższy w wielu swoich rozstrzygnięciach¹⁵. Mianowicie Sąd Najwyższy wyjaśnił, że jeśli w toku postępowania procesowego dotyczącego innego przedmiotu, a nie stwierdzenia zasiedzenia, strona dla uzasadnienia swojego żądania czy zarzutu powołuje się na zasiedzenie, to sąd obowiązany jest rozstrzygnąć o tym w uzasadnieniu wyroku jako przesłance orzeczenia, skoro — w myśl ogólnej zasady — sąd powinien w ten sam sposób rozstrzygnąć o wszystkich przesłankach, chociażby, jako samodzielny przedmiot żądania i rozstrzygnięcia, należały one do innego trybu postępowania. Od tej zasady istnieją następujące wyjątki:

- a) Zgodnie z treścią uchwały Sądu Najwyższego¹⁶, w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ustalenie — jako przesłanki wyroku — że powód nabył własność nieruchomości przez zasiedzenie, jest niedopuszczalne.

Sąd Najwyższy wychodzi z przekonującego założenia, że jeśli chodzi o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to stwierdzić należy, że stanowi ono w istocie rzeczy jedynie odmowę postępowania o ustalenie prawa, dlatego też nie jest w nim dopuszczalne ustalenie faktu zasiedzenia jako przesłanki rozstrzygnięcia. Na to, że brak tej przesłanki właśnie zachodzi, wskazuje dobitnie okoliczność, iż orzeczenie o stwierdzeniu zasiedzenia może samo przez się stanowić podstawę do uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, spowodowanego nabyciem nieruchomości przez zasiedzenie.

¹⁵ Uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 10.II.1951 r. ŁC Prez. 741/50, OSN z. 1/1951, poz. 2.

¹⁶ Por. uchwałę SN z dnia 20.III.1969 r. III CZP 11/69, OSNCP z. 12/1969, poz. 210.

- b) Sąd Najwyższy wyraził także pogląd¹⁷, że w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku sąd nie może ustalać faktu nabycia nieruchomości przez zasiedzenie. W uzasadnieniu SN stwierdza, że zajęcie przeciwnego stanowiska praktycznie prowadziłoby do wyeliminowania spadkobierców już w toku postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, gdy tymczasem właśnie w tym postępowaniu chodzi o ustalenie kręgu uprawnionych do spadku spadkobierców, z udziałem których dopiero mają być rozpoznane wszelkie spory o własność przedmiotu wchodzącego w skład spadku.
- c) Także w sytuacji, gdy mamy do czynienia z rozgraniczeniem nieruchomości, które powstały z istniejącej przedtem jednej nieruchomości w sensie prawnym, uczestnicy mogą się powoływać na zarzut zasiedzenia.

Wprawdzie nabycie własności przez zasiedzenie następuje *ipso iure* z upływem czasu, jednakże dopóki uczestnicy nie mogą wylegitymować się formalno-prawno-rzeczowymi uprawnieniami do rozgraniczonych nieruchomości, dopóty będzie zachodzić brak przesłanki przedmiotowej rozgraniczenia, tj. istnienia co najmniej dwóch rozgraniczanych nieruchomości. Okoliczności te nie mogą być dowodzone w postępowaniu o rozgraniczenie, a muszą być wykazane najpóźniej przy zgłoszeniu wniosku.

6. ACCESIO POSSESSIONIS I ACCESIO TEMPORIS

W praktyce sądów częste są wypadki, że w okresie potrzebnym do nabycia własności przez zasiedzenie nastąpiło wielokrotne przeniesienie posiadania, co wiąże się z koniecznością odpowiedzi na pytanie, który z kolejnych posiadaczy powinien być wymieniony w postanowieniu o nabyciu przez zasiedzenie. Wychodząc z założenia, że *status usucapiendi* nie stwarza żadnych samoistnych praw rzeczowych, należy przyjąć, iż sąd powinien stwierdzić nabycie przez zasiedzenie na rzecz tego posiadacza, który rzecz posiadał w ostatnim dniu okresu zasiedzenia. Legitymowanymi do wystąpienia z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie będzie ostatni posiadacz, chociażby nie posiadał on rzeczy, lub jego uniwersalni bądź syngularni następcy. W razie śmierci osoby, która nabyła własność przez zasiedzenie, w postanowieniu o stwierdzeniu nabycia przez zasiedzenie należy wymienić tę osobę, a nie jej spadkobierców, i to nawet wtedy, gdyby ci ostatni legitymowali się postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku. Skoro — stosownie do art. 609 § 1 k.p.c. — do zgłoszenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności uprawniony jest każdy zainteresowany, to przepis ten stwarza legitymację dla spadkobierców, a jeśli z wnioskiem wystąpi tylko jeden z nich, to legitymację jego stwarzać będzie art. 209 k.c.

Konsekwentnie więc, jeżeli nieruchomość nabyta przez spadkodawcę w drodze zasiedzenia jest nieruchomością rolną, to spadkobiercą uprawnionym do zgłoszenia wniosku o stwierdzenie nabycia jej przez zasiedzenie będzie tylko ten spadkobierca, który dziedziczy lub zachowuje prawo dziedziczenia nieruchomości rolnej, ponieważ tylko taki spadkobierca ma interes prawny w uzyskaniu stwierdzenia.

¹⁷ Orzec. z dnia 29.IV.1966 r. II CR 189/60, OSN z. 12/1966, poz. 222.

Z omawianą tematyką wiązać się będzie następujący, często występujący w praktyce stan faktyczny: Rodzice jednego z małżonków wnioskodawców o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie posiadali nieruchomości przez okres potrzebny do nabycia przez zasiedzenie i po przeniesieniu posiadania tej nieruchomości na wnioskodawców zmarli. W związku z przytoczonym przykładem należy podnieść, że Sąd Najwyższy¹⁸ wyjaśnił, iż niemożliwe jest stwierdzenie zasiedzenia, jeżeli zasiedzenie na rzecz poprzedniego posiadacza już nastąpiło. W szczególności w celu stwierdzenia zasiedzenia nie można doliczać posiadania poprzedniego posiadacza do posiadania osoby, na rzecz której przeniósł on swoje posiadanie.

W konsekwencji, w rozpatrywanym wypadku stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie nie mogłoby mieć miejsca tylko na rzecz spadkobierców jednego z małżonków, byłoby zaś to możliwe jedynie w razie odpowiedniej zmiany wniosku.

Przy przyjęciu takiego prawidłowego rozwiązania wspomniana nieruchomość będzie spadkiem po rodzicach tylko jednego z małżonków wnioskodawców i jako taka, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 33 pkt 2 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, stanowić będzie majątek odrębny tego małżonka, chyba że co innego wynikałoby z testamentu.

Jeżeli osoba, która posiadała nieruchomość przez okres potrzebny do nabycia jej przez zasiedzenie, po upływie tego okresu przeniosła posiadanie na rzecz innej osoby nie pozostawiając spadkobierców, to z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie na rzecz swego poprzednika może wystąpić ta ostatnia osoba, ale tylko w razie wykazania swego następstwa szczególnego, np. przez zawarcie ze swym poprzednikiem notarialnej umowy przyrzeczenia sprzedaży. Natomiast w razie braku takiej umowy i legitymowania się tylko nieformalną umową kupna, co bardzo często występuje w praktyce, osoba taka nie będzie uprawniona do wystąpienia z wnioskiem o nabycie przez zasiedzenie na rzecz swego poprzednika, ponieważ kodeks cywilny, podobnie jak prawo rzeczowe, nie zna petytoryjnej ochrony posiadania.

7. ZAGADNIENIE PROCESOWE

Zasiedzenie biegnie w zasadzie przeciwko właścicielowi i dlatego udział jego w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie jest konieczny. Do udziału w postępowaniu należy z urzędu wezwać jego samego lub jego spadkobierców. W związku z powyższym należy się ustosunkować do kwestii, czy sądy prawidłowo rozpoznają sprawę z udziałem osób, przeciwko którym biegnie zasiedzenie.

Sytuacja jest aż nazbyt jasna, gdy poprzedni właściciel jest znany, jak również znane jest miejsce jego pobytu. Natomiast wymagają wyjaśnienia kwestie związane z sytuacjami, gdy nie można ustalić osoby poprzedniego właściciela.

W praktyce zdarzają się różne sytuacje. Najczęściej występują takie, jak niemożność ustalenia osoby poprzedniego właściciela lub jego następców prawnych albo takie, że właściciel jest znany, ale nie jest znane jego miejsce pobytu. Dla sytuacji określonych w pierwszym wypadku orze-

¹⁸ Por. orzeczenie SN z dnia 3.XI.1966 r. III CR 223/66, OSNCP z. 6/1967, poz. 91.

czenie może zapaść dopiero po wezwaniu zainteresowanych w drodze zarządzenia ogłoszenia w trybie art. 609 § 2 k.p.c. Okres ogłoszenia wynosi 3 miesiące. Jeśli w tym terminie nikt się nie zgłosi albo zgłosiwszy się własności nie wykaże, sąd stwierdza zasiedzenie tylko z udziałem wnioskodawcy, jeżeli udowodni on przesłanki zasiedzenia.

Zgłoszenie się spadkobierców nie wymaga wykazania przez nich takiego przymiotu w drodze orzeczenia o stwierdzeniu praw do spadku, choć sądy niekiedy stosują taką praktykę. Zbyteczność wykazywania następstwa prawnego po poprzednim właścicielu w postaci orzeczenia sądowego opiera się na tym, że krąg spadkobierców nie ma interesu prawnego legitymowania się orzeczeniem sądowym jedynie w celu brania udziału w sprawie, o jakiej mowa. Przez swój udział nie nabywają też oni żadnych uprawnień.

Okoliczność, że nie wszyscy spadkobiercy zostaną zawiadomieni o tym, iż mają wziąć udział w sprawie, rodzi obowiązek ustanowienia dla nich z urzędu kuratora — podobnie jak dla wypadków, gdy właściciele nie są znani z miejsca pobytu.

Inne zagadnienie pozostające w związku z tym dotyczy kwestii udziału sąsiadów w sprawie wtedy, gdy granice nieruchomości są sporne. W tym względzie wypowiedział się już Sąd Najwyższy¹⁹ wyjaśniając, że „oprócz właściciela, przeciw któremu biegło zasiedzenie, mogą być zainteresowane w sprawie osoby, którym służą jakiekolwiek prawa rzeczowe na działce, a więc sąsiedzi, jeżeli granice nieruchomości (...) są sporne, i inne osoby. Rzeczą sądu jest wyjaśnienie tych okoliczności”. Stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w cytowanym orzeczeniu nie powinno być jednak mechanicznie stosowane w każdym wypadku rozpoznawania sprawy o zasiedzenie.

Zasadniczym argumentem w tej mierze jest zasada, że zasiedzenie biegnie przeciwko właścicielowi nieruchomości, a nie jego sąsiadom. Z drugiej jednak strony prawidłowe zasiadywanie nieruchomości powinno być zgodne z rzeczywistym stanem posiadania, nie można więc wyłączyć, że zakres posiadania będzie wykraczał poza granice zasiadywanej nieruchomości albo że będzie on sporny. W wypadkach takich udział sąsiadów w postępowaniu o zasiedzenie zasiadywanej nieruchomości jest niezbędny. Nie należy jednak wzywać ich w innych wypadkach, praktyka bowiem taka nie przyspiesza postępowania i godzi w zasadę obniżania społecznych kosztów wymiaru sprawiedliwości. Ponadto wątpliwości co do zakresu posiadania mogą być w większości wypadków wyjaśnione przy pomocy planów geodezyjnych, wykazujących zarówno granice nieruchomości jak i zgodny bądź rozbieżny z tymi granicami zakres posiadania zasiadywającego. Plany geodezyjne są sporządzane na podstawie operatów technicznych, do których należą także protokoły graniczne. Posługiwanie się nimi stwarza więc domniemanie bezsporności granic. Dlatego zastępowanie planów wzywaniem sąsiadów stanowiłoby tylko w bardzo nielicznych wypadkach doraźną pomoc w załatwieniu sprawy i z reguły nie czyni zadość zasadzie pełnego porządkowania stanów faktycznych i likwidowania stosunków niepewności.

Powstaje pytanie, czy obowiązek sporządzenia planu w sprawach o stwierdzenie zasiedzenia ma swoje oparcie normatywne.

¹⁹ Por. orzeczenie SN z dnia 2.III.1950 r. ŁC 65/50, OSN 1951, poz. 5.

Przepisy k.p.c. jedynie w rozdziale traktującym o zniesieniu współwłasności (art. 621 k.p.c.) nakładają obowiązek sporządzenia planu według zasad obowiązujących przy oznaczeniu nieruchomości w księgach wieczystych. Brak podobnej normy w przepisach dotyczących stwierdzenia zasiedzenia (art. 609—610 k.p.c.) czy też odpowiedniego odesłania do przepisu art. 621 k.p.c. nie daje podstawy do wyprowadzenia wniosku o braku obowiązku sporządzenia planu.

Obowiązek taki niekoniecznie musi wynikać z przepisów ogólnych, jeśli ma on swoje oparcie w *lex specialis*, jakim jest dekret z dnia 2.II. 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 6, poz. 32). W myśl art. 3 i 4 cyt. dekretu każda nieruchomość bez względu na jej miejsce położenia i charakter jest jednostką ewidencyjną, dla której zakłada się operat ewidencyjny, składający się przede wszystkim z map.

ANDRZEJ ZIELIŃSKI

Dziedziczenie gospodarstw rolnych w świetle nowelizacji kodeksu cywilnego z 26 października 1971 r.¹

Opierając się na znowelizowanych ostatnio przepisach k.c. autor omawia ustawowe i testamentowe dziedziczenie gospodarstw rolnych. Rozważania merytoryczne poprzedzone są uwagami ogólnymi dotyczącymi odrębnego uregulowania — w stosunku do zasad ogólnych — spadkobrania gospodarstw rolnych.

Istotny z punktu widzenia gospodarczego problem przeciwdziałania nadmiernemu rozdrobnieniu spadkowych gospodarstw rolnych wysunięto już przy okazji unifikacji prawa cywilnego w latach 1945/1946², chociaż do roku 1963 nie ukazała się zapowiadana w tych przepisach ustawa.

Lata 1946—1956 to okres, w którym nie zrobiono nic, by zmienić istniejący stan rzeczy, ukształtowany przepisami z lat 1945/1946. Główną tego przyczyną był przyjęty — począwszy od roku 1948 — kurs na szybkie uspołdzielczenie rolnictwa. W związku z tym uznano za niecelowe szukanie środków zaradczych poprawiających strukturę indywidualnych gospodarstw rolnych. Zmiany polityczne roku 1956 i skorelowane z nimi przemiany w polityce rolnej spowodowały nagłe ożywienie w zakresie spraw spadkowych, szczególnie tych, które dotyczyły dziedziczenia gospodarstw rolnych. Zjawiskiem groźnym stało się nadmierne obciążenie

¹ Dz. U. Nr 27, poz. 252.

² O tym pisze szeroko F. Błażuta w pracy zbiorowej pt. *Gospodarstwa rolne — obrót, dziedziczenie, podział*, Warszawa 1967, s. 83 i nast.