

Andrzej Marcinkowski

Czy w sprawie wpisu do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości nabytego w drodze zasiedzenia znajduje zastosowanie przepis art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece?

Palestra 48/11-12(551-552), 256-257

2003

Artykuł został 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.



**PYTANIA
I ODPOWIEDZI
PRAWNE**

Andrzej Marcinkowski

Czy w sprawie wpisu do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości nabytego w drodze zasiedzenia znajduje zastosowanie przepis art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece?

Z pytaniem tak sformułowanym zwrócił się kolega, którego klienci nabyli własność nieruchomości w drodze zasiedzenia, sąd wieczystoksięgowy dokonał wpisu prawa własności w księdze wieczystej, a dotychczas wpisani właściciele nieruchomości wnieśli apelację od wpisu, twierdząc, iż sąd naruszył art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Wątpliwość kolegi powstała na tle treści tego przepisu, gdyż, zdaniem apelujących, nie zostało wykazane odpowiednimi dokumentami następstwo prawne osoby wpisanej jako właściciel.

Odpowiedź zacznę od przypomnienia, że nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest nabyciem pierwotnym, a więc całkowicie oderwanym od prawa własności osoby wpisanej do księgi wieczystej, jako jej poprzedni właściciel. W orzecznictwie sądowym i w nauce prawa przyjmuje się powszechnie, że nabycie pierwotne własności nieruchomości wskutek zasiedzenia nie może nawiązywać do prawa własności poprzedniego właściciela, przeciwko któremu skierowany był wniosek o zasiedzenie.

W tym zakresie trzeba się powołać na następującą literaturę przedmiotu:

- 1) prof. dr hab. Jerzy Ignatowicz „Prawo rzeczowe”, PWN 1976 r., s. 104,
- 2) prof. dr hab. Zygmunt Konrad Nowakowski „Prawo rzeczowe – zarys wykładu”, PWN 1980 r., s. 97,
- 3) sędzia SN Józef Majorowicz „Kodeks cywilny – komentarz”, Wyd. Prawnicze 1972 r., t. 1, s. 475,
- 4) prof. dr hab. Józef Stanisław Piątkowski „System prawa cywilnego”, Ossolineum, 1977 r., t. II, s. 340,

5) prof. dr hab. Elżbieta Skowrońska, sędzia SN „Kodeks cywilny – Komentarz” t. I, Wyd. Beck 1997 r., s. 337,

6) Edmund Janeczko „Zasiedzenie” Zachodnie Centrum Organizacji 1996 r., s. 10.

Należy też podkreślić, że według Stanisława Rudnickiego (patrz „Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych”, Wyd. Prawnicze, W-wa 2002 r. s. 308, teza 6):

„W zakres kognicji sądu rejonowego i apelacyjnego nie wchodzi rozstrzygnięcie jakichkolwiek sporów, np. z zakresu własności. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie mogą być rozstrzygane żadne spory ani w charakterze przesłanki, ani samego rozstrzygnięcia, ani też podejmowane ustalenia prowadzące do wniosku, że dokonanie wpisu zgodnego z wnioskiem doprowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd wieczystoksięgowy nie może na przykład rozstrzygnąć, czy istnieją przesłanki do uznania, że wnioskodawcę chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych”.

Wydaje się też, że wobec brzmienia art. 626⁸ § 2 k.p.c. postanowienie sądu stwierdzające nabycie prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia zaopatrzone w zaświadczenie prawomocności, stanowi wystarczający dokument uzasadniający wpis prawa własności w księdze wieczystej zasiadującego – bez potrzeby odwoływania się do przepisu art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.