

# Roman Trzaskowski

---

## Wpływ zasiedzenia na możliwość dochodzenia roszczeń uzupełniających (cz. 2)

---

Palestra 58/5-6(665-666), 161-171

---

2013

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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## WPŁYW ZASIEDZENIA NA MOŻLIWOŚĆ DOCHODZENIA ROSZCZEŃ UZUPEŁNIAJĄCYCH (cz. 2)

W postanowieniu z 15 kwietnia 2011 r.<sup>1</sup> Sąd Najwyższy uznał, że osobie, która utraciła własność rzeczy wskutek jej zasiedzenia przez posiadacza, nie przysługuje wobec posiadacza roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego w okresie poprzedzającym dzień zasiedzenia. W ramach przytoczonej przez Sąd argumentacji kluczowe znaczenie miało stwierdzenie, że roszczeń uzupełniających (a przynajmniej roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy) nie można dochodzić przed wytoczeniem powództwa windykacyjnego.

Stwierdzenie to zasługuje zatem na baczną uwagę i pogłębioną analizę, tym bardziej że w świetle dotychczasowego orzecznictwa i poglądów doktryny stanowi istotną nowość.

Sąd Najwyższy bowiem uznawał dotychczas jednolicie, że roszczenia uzupełniające – zwłaszcza roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy – mają status samodzielny względem roszczenia windykacyjnego, co wyraża się m.in. w tym, iż mogą być dochodzone przed dochodzeniem roszczenia wydobywczego<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> III CZP 7/11, OSP 2012, z. 10, poz. 93 z krytyczną glosą M. Olczyk.

<sup>2</sup> Zob. uchwałę SN z 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149 [„(...) związek roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym i z samym prawem własności nie jest nierozdzielny. W szczególności, mogą one być oddzielnie dochodzone; właściciel może żądać np. tylko wydania rzeczy albo tylko wynagrodzenia za korzystanie z niej, nie dochodząc wydania”]; wyrok SN z 22 września 2005 r., IV CK 105/05, LEX nr 346083 („Wobec wyraźnej odrębności jurydycznej roszczeń o wydanie rzeczy i roszczeń uzupełniających te ostatnie mogą być dochodzone zarówno przed, jak i po zwrocie rzeczy. W tym drugim jednak wypadku roszczenia mogą być dochodzone z zachowaniem rocznego terminu przedawnienia, przewidzianego w art. 229 k.c.”); wyrok SN z 24 lutego 2006 r., II CSK 139/05, LEX nr 201025 („w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, iż roszczenie właściciela nieruchomości przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze może być dochodzone odrębnie, niezależnie od roszczenia windykacyjnego lub negatoryjnego”); wyrok z 8 grudnia 2006 r., V CSK 296/06, LEX nr 359471 [„Nie ulega (...) wątpliwości, że roszczenia przewidziane w art. 224 i art. 225 k.c. mogą być dochodzone przez właściciela także, gdy nie nastąpiło jeszcze wydanie nieruchomości. Takie stanowisko można uznać za ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (...)”]; wyrok z 25 listopada 2008 r., II CSK 344/08, niepubl. [„(...) jako ugruntowane można uznać stanowisko, że roszczenia przewidziane w art. 224 i 225 k.c. mogą być dochodzone także, gdy nie nastąpiło jeszcze wydanie nieruchomości”]; identycznie wyroki SN z 3 kwietnia 2009 r.: II CSK 459/08, LEX nr 607254; II CSK

Takie też stanowisko jednomyślnie przyjmowano w doktrynie. W szczególności warto tu przywołać pogląd J. Ignatowicza, który stwierdzał, że „(...) związek roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym i z samym prawem własności nie jest nierozdzielny. W szczególności mogą być one oddzielnie dochodzone; właściciel może żądać tylko wydania rzeczy albo tylko wynagrodzenia za korzystanie z niej, nie dochodząc windykacji”<sup>3</sup>. Pogląd ten został zaakceptowany przez innych autorów<sup>4</sup>.

470/08, LEX nr 599755; II CSK 471/08, LEX nr 607255; wyrok SN z 24 września 2010 r., IV CSK 76/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 46 [„Związek roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym lub negatoryjnym wyraża się w tym, że powstanie roszczeń uzupełniających jest uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek ustawowych roszczenia windykacyjnego (...) Jednakże związek ten nie jest tak ścisły, by wymagał dochodzenia roszczeń uzupełniających razem z roszczeniem windykacyjnym lub negatoryjnym. Przeciwnie, w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalone jest stanowisko, że roszczenia te mają charakter samodzielny, a nie akcesoryjny i ich związek z roszczeniem windykacyjnym nie jest nierozdzielny. Dochodzenie roszczeń uzupełniających nie wymaga zatem zgłoszenia roszczenia windykacyjnego; mogą one być dochodzone oddzielnie. Właściciel może w szczególności żądać np. tylko wydania rzeczy albo tylko wynagrodzenia za korzystanie z niej, nie dochodząc wydania”].

<sup>3</sup> J. Ignatowicz (w:) J. Ignatowicz (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, tom 1, Warszawa 1972, s. 600.

<sup>4</sup> Zob. E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakamycze 2001, s. 513, 545; tak też – jak się zdaje – S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Ks. 2. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2009, kom. do art. 229, nb 2 (autor bez zastrzeżeń przytacza jednobrzmiące wywody Sądu Najwyższego); por. też T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)*, Warszawa 1969, s. 137 [autor wskazuje tam, że o ile w prawie rzymskim roszczenia uzupełniające roszczenie główne o zwrot rzeczy musiało być dochodzone łącznie w ramach *rei vindicatio*, o tyle na tle współczesnych ustawodawstw „tego rodzaju potrzeba łącznego ujmowania różnych w zasadzie żądań odpada zarówno z punktu widzenia teoretycznego, konstrukcyjnego jak i praktycznego. Na tle współczesnych ustawodawstw każdego z tych roszczeń można dochodzić w odrębnym postępowaniu (...)”], s. 277 [autor pisze tam, że roszczenia uzupełniające „(...) są niezależne od roszczenia windykacyjnego i mogą być dochodzone w odrębnym procesie, co jasno wynika z art. 229 k.c.”, autor podkreśla też, że roszczenia uzupełniające są „w pewnym stopniu niezależne od prawa własności”, co polega na tym, że „(...) z chwilą ich powstania zawiązuje się węzeł obligacyjny między osobą, która w chwili powstania roszczenia była właścicielem, i osobą, która w chwili powstania roszczenia była posiadaczem rzeczy. Jednakże od tego momentu roszczenia uzupełniające, jako roszczenia o charakterze osobistym, uniezależniają się od prawa własności i przysługują osobie, która w chwili ich powstania była właścicielem, lecz niekoniecznie pozostała nim nadal”]; por. też S. Wójcik (w:) *System prawa cywilnego, t. II, Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Ossolineum 1977, s. 509–510 (autor wskazuje, że roszczenia te mogą, ale nie muszą być dochodzone z roszczeniem windykacyjnym). Takie też stanowisko zajmowane jest przez doktrynę niemiecką odnośnie do roszczeń uregulowanych w § 987 i n. k.c.n., będących odpowiednikami roszczeń uzupełniających – zob. np. H. J. Wieling, *Sachenrecht*, Berlin–Heidelberg 2007, s. 172 (gdzie wskazuje się, że roszczenia z § 987 i n. mają charakter czyisto obligacyjny i są całkowicie niezależne od roszczenia windykacyjnego; mogą być podniesione także bez podnoszenia roszczenia wydobywczego: „Die §§ 987 ff. enthalten rein schuldrechtliche Ansprüche, die (...) gegenüber § 985 selbständig, sie können auch ohne den Vindikationsanspruch geltend gemacht werden”); K.-H. Gursky, (w:) *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Buch 3, Sachenrecht. §§ 985–1011 (Eigentum 3)*, Berlin 2006, s. 167–168 (gdzie wskazuje się, że roszczenia te mają charakter obligacyjny i zależą od roszczenia windykacyjnego tylko w ten sposób, iż ich powstanie jest uzależnione od tego, czy istnieje stan uzasadniający roszczenie windykacyjne (*Vindikationslage*); w każdym innym aspekcie roszczenia te są całkowicie niezależne: nie ma wątpliwości, że mogą być odrębnie dochodzone, zbywane i obciążane [„Sie können zweifellos selbständig geltend gemacht (...), abgetreten (...), belastet (...), und gepfändet werden”], a w razie zmiany właściciela nie przechodzą automatycznie na nowego właściciela; nie wygasają także w razie wygaśnięcia roszczenia windykacyjnego: przyjmuje się np., że już powstałe roszczenia o wydanie korzyści lub naprawienie szkody nie wygasają z chwilą zużycia rzeczy albo jej skutecznego zbycia przez posiadacza); co do tej ostatniej kwestii zob. też Ch. Baldus, (w:) R. Gaier (red.), *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Ge-*

W rezultacie wśród przesłanek dochodzenia roszczeń uzupełniających nikt nie wymienia wytoczenia powództwa o wydanie rzeczy.

U podstaw tego zapatrywania leży założenie, że roszczenia uzupełniające powstają i stają się wymagalne jeszcze przed zwrotem rzeczy<sup>5</sup>.

Konsekwencją takiego ujęcia jest z kolei stwierdzenie, że art. 229 § 1 k.c. nie reguluje kwestii wymagalności wymienionych tam roszczeń, tj. nie określa początku biegu ich przedawnienia (art. 120 § 1 k.c.), a jedynie skraca wynikające z art. 118 k.c. ogólne terminy przedawnienia<sup>6</sup>. Oznacza to – jak zgodnie przyjmowano dotychczas w orzecznictwie i doktrynie – że w okresie oznaczonym w art. 229 § 1 k.c. właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały, nieprzekraczający terminu przewidzianego w art. 118 k.c., czas korzystania z jego rzeczy<sup>7</sup>.

*setzbuch*, Band 6, *Sachenrecht*, München 2009, s. 1338; por. też K.-H. Gursky, (w:) H. P. Westermann, K.-H. Gursky, D. Eickmann, *Sachenrecht*, Heidelberg–München–Landsberg–Frechen–Hamburg 2011, s. 235 (gdzie wskazuje się, że przedmiotowe roszczenia wynikają z własności, mają jednak charakter całkowicie samodzielny). Warto też wspomnieć, że w doktrynie niemieckiej przyjmuje się, iż omawiane roszczenia przedawniają się w zwykłym 3-letnim (głównym) albo 10-letnim (pomocniczym) terminie, najpóźniej jednak – jako roszczenia poboczne – z chwilą przedawnienia roszczenia windykacyjnego (por. § 217 k.c.n.) – zob. K.-H. Gursky, (w:) *J. von Staudingers Kommentar*, s. 168; K.-H. Gursky, (w:) H. P. Westermann, K.-H. Gursky, D. Eickmann, *Sachenrecht*, s. 244, 246. Ta ostatnia kwestia jest jednak sporna, ponieważ reprezentowany jest również pogląd, że „pochodne” przedawnienie z § 217 k.c.n. dotyczy tylko roszczeń o wydanie uzyskanych korzyści, a roszczenia o naprawienie szkody przedawniają się na zasadach ogólnych (nie są związane z roszczeniem windykacyjnym) – zob. E. Peters, E. Jacoby, (w:) *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Buch 1, Allgemeiner Teil, §§ 164–240 (Allgemeiner Teil 5)*, Berlin 2009, s. 868, 584.

<sup>5</sup> W orzecznictwie zob. np. wyrok SN z 23 stycznia 2007 r., III CSK 278/06, OSNC 2007, nr 12, poz. 186 [„(...) roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (...) powstaje od chwili objęcia rzeczy w posiadanie przez posiadacza, a po powstaniu uzyskuje samodzielny byt prawny jako roszczenie o charakterze obligacyjnym i może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego (...).”]; wyrok SN z 24 września 2010 r., IV CSK 76/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 46 [„(...) samo powstanie roszczeń uzupełniających wymaga nie tyle istnienia czy dochodzenia roszczenia windykacyjnego, ile raczej zaistnienia określonej ustawowo sytuacji, gdy takie roszczenie przysługuje, a więc posiadania cudzej rzeczy, korzystania z niej i pobierania korzyzków bez podstawy prawnej. Roszczenia uzupełniające powstają zatem już w chwili zrealizowania się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne, a nie dopiero wówczas, gdy w konkretnych okolicznościach roszczenie windykacyjne byłoby uwzględnione”].

<sup>6</sup> Zob. uchwałę SN z 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149 [„art. 229 § 1 k.c. nie normuje kwestii wymagalności tych roszczeń, tj. nie określa początku biegu ich przedawnienia (art. 120 § 1 k.c.), a jedynie skraca wynikające z art. 118 k.c. ogólne terminy przedawnienia”].

<sup>7</sup> W orzecznictwie zob. wyroki Sądu Najwyższego z 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNCP 1981, nr 9, poz. 171 [„W okresie jednego roku oznaczonym w art. 229 § 1 k.c. może właściciel dochodzić wynagrodzenia za cały – nie przekraczający jednak lat 10 (art. 118 zd. 2 k.c.) – czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze (art. 225, 230 k.c.)”] i z 25 marca 1986 r., IV CR 29/86, OSNCP 1987, nr 2–3, poz. 44 („powód mógłby dochodzić za dziesięć lat wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z jego nieruchomości rolnej przez stronę pozwaną, gdyby o to wytoczył przeciwko niej powództwo przed upływem roku od dnia zwrócenia mu tej nieruchomości”); uchwałę SN z 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149 („w okresie oznaczonym w art. 229 § 1 k.c. właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały, nie przekraczający terminu przewidzianego w art. 118 k.c., czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze”); wyrok SN z 22 września 2005 r., IV CK 105/05, LEX nr 346083 [Sąd wskazał tam, że art. 229 § 1 k.c. ma to znaczenie, iż „(...) w okresie roku od zwrotu rzeczy można dochodzić roszczeń uzupełniających, które nie uległy przedawnieniu na zasadach ogólnych, przewidzianych w art. 118 k.c.”]; wyrok SN z 24 lutego 2006 r., II CSK 139/05, LEX nr 201025 [„(...) w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, iż roszczenie właściciela nieruchomości przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze może

Odcięcie się przez Sąd Najwyższy od przyjmowanego dotychczas jednolicie w orzecznictwie i doktrynie poglądu wymaga głębszego namysłu.

Przede wszystkim dlatego, że teza o braku możliwości dochodzenia roszczeń uzupełniających przed wytoczeniem powództwa o wydanie rzeczy nie znajduje wyraźnego oparcia w art. 224–225 k.c. Wprawdzie istotnie – jak wskazuje Sąd – art. 224 § 2 k.c. wiąże powstanie „uzupełniających” obowiązków posiadacza w dobrej wierze z chwilą dowiedzenia się przezeń o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy, jednakże należy pamiętać, że przepis ten dotyczy tylko posiadacza w dobrej wierze. Artykuł 225 k.c. regulujący „uzupełniające” obowiązki posiadacza w złej wierze zależności takiej nie przewiduje. Przepis ten nie powtarza wszak za art. 224 § 2 k.c. – ani w żaden inny sposób nie stanowi – że obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze („takie same, jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy”) powstają albo stają się wymagalne dopiero od chwili, w której wytoczono przeciwko niemu powództwo o wydanie rzeczy. Z art. 225 k.c. wynika jedynie, że posiadacz w złej wierze ma obowiązek wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Jest także obowiązany zwrócić pobrane pożytki, których nie zużył, uiścić wartość tych, które zużył, oraz zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał. W świetle przywołanego przepisu nasuwa się wniosek, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy powstaje już z chwilą, w której korzystanie to rozpoczęło się (i z biegiem czasu wzrasta), roszczenie o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości powstaje z chwilą ich pobrania albo z chwilą, w której powinny zostać pobrane zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, a roszczenie o naprawienie szkody z powodu zużycia, utraty czy pogorszenia rzeczy powstaje już

---

być dochodzone odrębnie, niezależnie od roszczenia windykacyjnego lub negatoryjnego, i podlega ocenie pod kątem przedawnienia na podstawie art. 118 k.c. stosowanego łącznie z art. 229 k.c. Oznacza to, że roszczenie powyższe przedawnia się z upływem 10 lat, począwszy od dnia, w którym uprawniony mógł się domagać zaspokojenia, jednak nie później niż w ciągu roku od dnia zwrotu nieruchomości”]; wyrok SN z 23 stycznia 2007 r., III CSK 278/06, OSNC 2007, nr 12, poz. 186 [„(...) roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (...) przedawnia się w terminie 10-letnim przewidzianym w art. 118 k.c., a jego bieg rozpoczyna się od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez posiadacza i wraz z upływem czasu posiadania «przesuwa się do przodu». Właściciel może zatem dochodzić wynagrodzenia za korzystanie przez posiadacza z rzeczy przez cały 10-letni, nieprzedawniony okres posiadania liczony wstecz, od daty wytoczenia powództwa. (...) Przewidziany w art. 229 k.c. roczny termin przedawnienia uzupełniających roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi, liczony od dnia zwrotu rzeczy, dotyczy wymienionych w nim roszczeń dochodzonych już po zwrocie rzeczy właścicielowi. Określa termin końcowy skutecznego dochodzenia tych roszczeń – najpóźniej w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy, nie zmieniając samej wymagalności roszczeń ani terminów przedawnienia przewidzianych w art. 118 k.c.”]; wyrok SN z 5 stycznia 2011 r., III CSK 72/10, LEX nr 927819 („Odnosząc się do kwestii przedawnienia roszczeń uzupełniających wskazać należy, że mogą być one dochodzone w czasie trwania posiadania, a po jego ustaniu tylko w terminie określonym w art. 229 k.c. Przepis ten nie normuje kwestii wymagalności tych roszczeń, a jedynie skraca ogólne terminy przedawnienia wynikające z art. 118 k.c. W konsekwencji właściciel może dochodzić w okresie oznaczonym w art. 229 k.c. wynagrodzenia za cały czas korzystania z rzeczy przez posiadacza w złej wierze, nie przekraczający terminu przewidzianego w art. 118 k.c.”). W doktrynie zob. E. Gniewek, *Kodeks*, s. 545.

z chwilą zużycia, utraty albo pogorszenia rzeczy. Brak też wystarczających podstaw, by uznać, że zgodnie z wolą ustawodawcy przywołane roszczenia stają się wymagalne dopiero z chwilą wytoczenia powództwa o wydanie rzeczy. Podstawą taką nie jest z pewnością art. 229 § 1 k.c. Jest tak już dlatego, że początek biegu przedawnienia wiąże on z chwilą zwrotu rzeczy, a nie z chwilą wytoczenia powództwa o jej wydanie. Wynikające z przepisu powiązanie nie traci sensu także przy założeniu, że roszczenia uzupełniające powstają i stają się wymagalne wcześniej. W takim kontekście powiązanie terminu przedawnienia ze zwrotem rzeczy może być odczytywane jako wola wyłączenia zastosowania ogólnych terminów przedawnienia (w rezultacie roszczenia uzupełniające nie mogłyby przedawnić się wcześniej niż rok od zwrotu rzeczy) albo – i w tym kierunku poszły zapatrywania orzecznictwa i doktryny – jako wola wprowadzenia dodatkowego, ostatecznego terminu przedawnienia w stosunku do roszczeń, które nie przedawniły się wcześniej na zasadach ogólnych (służy to zamknięciu rozliczeń między stronami w krótkim czasie po zwrocie rzeczy).

Równocześnie nie widać żadnych przemożnych racji systemowych albo funkcjonalnych, które mimo milczenia ustawy wystarczająco silnie przemawiałyby za tezą, że roszczenia uzupełniające stają się wymagalne dopiero z chwilą wytoczenia powództwa o wydanie rzeczy. Pewne racje mogłyby przemawiać jedynie za powiązaniem wymagalności roszczeń z chwilą zwrotu rzeczy – dochodzi wszak wtedy do ostatecznego ustalenia zakresu czasowego bezprawnego korzystania z rzeczy, ilości pobranych korzyści oraz stanu rzeczy (stopnia jej pogorszenia), i z tą chwilą łatwiejsze jest rozliczenie i kompensacja z roszczeniami posiadacza o zwrot nakładów, które stają się wówczas wymagalne – jednakże takie ujęcie miałyby poważne konsekwencje. Po pierwsze, do czasu zwrotu rzeczy właściciel nie mógłby żądać zapłaty roszczeń uzupełniających, co – ściśle rzecz biorąc – oznaczałoby, że roszczenia te nie mogłyby być dochodzone łącznie z powództwem windykacyjnym. Po drugie, w takim ujęciu roszczenia te nie przedawniałyby się na zasadach ogólnych, co oznaczałoby, że żądania właściciela mogłyby dotyczyć całego okresu bezprawnego władztwa nad rzeczą (nawet blisko 30 lat), a takie rozwiązanie mogłyby się okazać nadmiernym i niepożądanym obciążeniem dla posiadacza.

Być może tym należy tłumaczyć, że Sąd nie zdecydował się na stwierdzenie, iż roszczeń uzupełniających można dochodzić dopiero z chwilą zwrotu rzeczy, lecz powiązał taką możliwość (z wyjątkiem utraty rzeczy) z wytoczeniem powództwa o wydanie rzeczy. W takim ujęciu można nadal – jak się wydaje – bronić utrwalonego w judykaturze i doktrynie poglądu, że roszczenia uzupełniające przedawniają się na zasadach ogólnych, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Można bowiem twierdzić, że ma tu zastosowanie art. 120 § 1 zd. 1 k.c., a czynnością, od której zależy wymagalność roszczeń uzupełniających, jest właśnie wytoczenie powództwa o wydanie rzeczy.

Nie jest to jednak równoznaczne ze wskazaniem racji systemowych albo funkcjonalnych, które przemawiałyby za tezą, że roszczenia uzupełniające stają się wymagalne dopiero z chwilą wytoczenia powództwa o wydanie rzeczy.

Znacznie łatwiej uzasadnić pogląd przeciwny, przyjmowany dotychczas jednolicie w orzecznictwie i w doktrynie.

W kontekście racji systemowych warto przypomnieć, że – jak wskazuje się w dok-

trynie – roszczenia uzupełniające „(...) są to roszczenia odszkodowawcze lub roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia” i „należą do roszczeń typu obligacyjnego”<sup>8</sup>. Nie mają one na celu usunięcia bezprawnej ingerencji w sferę uprawnień właściciela, lecz „przesunięcie pewnych wartości z majątku jednego podmiotu do majątku drugiego podmiotu (...)”, a: „U podstawy tego przesunięcia można dopatrywać się, generalnie rzecz biorąc, myśli legislacyjnej, że bezprawne wykonywanie posiadania w złej wierze rodzi obowiązek naprawienia wynikłej stąd szkody i obowiązek zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia”<sup>9</sup>. Podstawowym celem przepisów regulujących roszczenia uzupełniające jest przy tym – co dostrzega także Sąd Najwyższy – „znacznie łagodniejsze traktowanie posiadacza w dobrej wierze, aniżeli by to wynikało z przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, i z kolei ostrzejsze potraktowanie posiadacza w złej wierze, niżby to wynikało z przepisów o odpowiedzialności dłużnika”<sup>10</sup>. W świetle tych założeń trudno byłoby wytłumaczyć korzyść, jaką posiadacz w złej wierze uzyskuje przez to, że właściciel nie może – inaczej niż na gruncie bezpodstawnego wzbogacenia lub czynów niedozwolonych – dochodzić od niego roszczeń uzupełniających przed wytoczeniem powództwa windykacyjnego.

Nie jest także całkiem jasne, dlaczego inaczej miałyby być w przypadku, w którym posiadacz utracił rzecz, zbywając ją nieskutecznie albo tracąc w inny sposób, któremu nie towarzyszy utrata własności przez właściciela. W doktrynie wskazuje się, że w takiej sytuacji właściciel może – przynajmniej w przypadku rzeczy ruchomych – wystąpić z roszczeniem o naprawienie szkody z powodu utraty rzeczy względem byłego posiadacza, zamiast wystąpić z roszczeniem windykacyjnym przeciwko aktualnemu posiadaczowi<sup>11</sup>. Możliwość taka jest uznawana mimo komplikacji, które pojawiają się w razie następczego odzyskania rzeczy przez właściciela [byłemu posiadaczowi przysługuje wtedy roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia (*condictio causa finita*)]<sup>12</sup>.

Przeciwko pogładowi, że właściciel nie może dochodzić od posiadacza roszczeń uzupełniających przed wytoczeniem powództwa windykacyjnego, zdają się także przemawiać liczne racje funkcjonalne, i to nawet przy założeniu – o którym Sąd nie wspomina wyraźnie – że z punktu widzenia wymagalności roszczeń uzupełniających ekwiwalentem wytoczenia przez właściciela powództwa o wydanie rzeczy jest dobrowolny zwrot rzeczy przez posiadacza.

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że mogą istnieć poważne powody, dla których właściciel nie decyduje się na wytoczenie powództwa o wydanie rzeczy, a zarazem ma słuszny interes w dochodzeniu roszczeń uzupełniających. I tak np. właściciel może zrezygnować z dochodzenia roszczenia rzeczowego, obawiając się jego

<sup>8</sup> T. Dybowski, *Ochrona własności*, s. 137.

<sup>9</sup> Tamże, s. 184–185.

<sup>10</sup> Tamże, s. 187.

<sup>11</sup> Tak co do ruchomości i nieruchomości tamże, s. 195–196. Co do ruchomości zob. też J. Ignatowicz, (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 1972, s. 605. Pod rządem prawa rzeczowego z 1946 r. por. też W. Czachórski, „*Rei vindicatio*” według obowiązującego prawa polskiego (I), NP 1960, nr 3, s. 322 (autor wskazuje, że: „Posiadacz w złej wierze może co najwyżej – jak się wydaje – podnosić przeciwko uprawnionemu zarzut «nadużycia prawa», wywodząc, że w konkretnych okolicznościach sprawy występowanie przez uprawnionego z roszczeniem odszkodowawczym jest całkowicie zbędne”); J. Marowski, *Odpowiedzialność posiadacza w dobrej wierze po wytoczeniu mu powództwa windykacyjnego*, PiP 1955, z. 9, s. 385, przypis 4.

<sup>12</sup> Zob. T. Dybowski, *Ochrona własności*, s. 195–196.

oddalenia ze względu na nadużycie prawa, i wystąpić jedynie z roszczeniami uzupełniającymi, którym nie sprzeciwiają się racje ucieleśnione w art. 5 k.c.<sup>13</sup> Roszczenia uzupełniające mogą okazać się użyteczne także w innych przypadkach, w których powództwo windykacyjne jest skazane na niepowodzenie (np. w sytuacji określonej w art. 151 k.c.<sup>14</sup>). Zamiast występować z roszczeniem wydobywczym, właściciel może też skorzystać z opcji stwarzanej mu przez art. 231 § 2 k.c., czemu towarzyszyć może żądanie zaspokojenia roszczeń uzupełniających<sup>15</sup>.

Nie należy też zapominać, że właściciel może być zainteresowany nie tyle zwrotem rzeczy, ile czerpaniem z niej korzyści na zasadach właściwych dla najmu czy dzierżawy. Możliwość wystąpienia z roszczeniami uzupełniającymi, a zwłaszcza z roszczeniem o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy – bez dochodzenia jej wydania – wydaje się atrakcyjnym środkiem ochrony w sytuacji, w której posiadacz nie zwraca rzeczy i nie odpowiada na starania o umowne uregulowanie istniejącej sytuacji; zwłaszcza że stan ten posiadacz może zakończyć, zwracając rzecz albo zawierając stosowną umowę. Dostrzegana przez Sąd trudność z odróżnieniem takich przypadków od powództw o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy na podstawie dorozumianego stosunku umownego nie wydaje się niemożliwa do przewyciężenia. W każdym razie wydaje się jasne, że wystąpienia z żądaniem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy nie można uznać za dorozumiane wyrażenie woli zawarcia umowy.

Trzeba też mieć na względzie, że koncepcja uzależniająca możliwość wystąpienia z roszczeniami uzupełniającymi od wytoczenia powództwa o wydanie rzeczy prowadzi do niepożądanych rezultatów w razie przeniesienia własności przez właściciela wyzutego z faktycznego władztwa nad rzeczą. Jak wiadomo, w takiej sytuacji – w braku przelewu (choćby dorozumianego) – dotychczasowy właściciel zachowuje roszczenia, które powstały przed przeniesieniem własności<sup>16</sup> (brak podstaw dla przyjęcia *cessio legis*<sup>17</sup>). Trudno zaś zaakceptować sytuację, w której możliwość dochodzenia przez dotychczasowego właściciela – albo osobę, na którą roszczenia zostały następnie przeniesione – roszczeń przeciwko posiadaczowi jest zależna od działań osoby trzeciej (aktualnego właściciela). O kwestii tej Sąd nie wspomina, choć omawia konsekwencje swego poglądu w razie zmiany podmiotu legitymowanego biernie<sup>18</sup>.

<sup>13</sup> Zob. np. wyrok SN z 26 lipca 2007 r., V CSK 120/07, LEX nr 465612.

<sup>14</sup> Zob. wyrok SN z 24 września 2010 r., IV CSK 76/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 46.

<sup>15</sup> Zob. wyroki SN z 11 lutego 1998 r., III CKN 354/97, LEX nr 164264 oraz z 30 czerwca 2004 r., IV CK 502/03, LEX nr 183713.

<sup>16</sup> T. Dybowski, *Ochrona własności*, s. 185 (autor wskazuje, że „Jeżeli w okresie, w którym posiadacz w złej wierze władał rzeczą, zmieniali się właściciele, każdy z nich może dochodzić roszczeń uzupełniających od posiadacza za okres, w którym był właścicielem”).

<sup>17</sup> Tamże, s. 185–186.

<sup>18</sup> „Jeżeli w czasie, kiedy właściciel był pozbawiony władztwa nad rzeczą, zmieniali się posiadacze rzeczy, właściciel może dochodzić od ostatniego posiadacza, obecnie biernie legitymowanego w zakresie windykacji, roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, zrekompensowania jej zużycia lub pogorszenia oraz zwrotu pożytków lub ich wartości tylko za okres posiadania przez niego rzeczy. Nie wyklucza to jednak dochodzenia przez właściciela tych roszczeń za wcześniejsze okresy, po wytoczeniu powództwa windykacyjnego przeciwko ostatniemu posiadaczowi, od uprzednich posiadaczy, obecnie już nie legitymowanych biernie



Przytoczone wyżej argumenty mogą wywoływać poważne wątpliwości co do tego, czy Sąd Najwyższy miał wystarczające podstawy, by zerwać z przyjmowanym dotychczas jednolicie w orzecznictwie i doktrynie poglądem, że roszczeń uzupełniających (w tym roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy) można dochodzić jeszcze przed wytoczeniem powództwa o wydanie rzeczy.

Podtrzymanie tego poglądu – równoznaczne z zakwestionowaniem węzłowego elementu argumentacji, uzasadniającej stanowisko Sądu wyrażone w postanowieniu z 15 kwietnia 2011 r.<sup>19</sup> – nie oznacza *per se* odrzucenia zapatrywania, że osobie, która utraciła własność rzeczy wskutek jej zasiedzenia przez posiadacza, nie przysługuje wobec tego posiadacza roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego w okresie poprzedzającym dzień zasiedzenia.

Za zapatrywaniem tym rzeczywiście zdają się przemawiać istotne racje funkcjonalne, a przede wszystkim brak zainteresowania przez właściciela nieruchomości przez długi okres oraz dążenie do uniknięcia dodatkowych komplikacji w stosunkach między posiadaczem a właścicielem. Jedną z funkcji zasiedzenia jest wszak uniknięcie trudności dowodowych towarzyszących przeprowadzeniu dowodu własności (*probatio diabolica*), a więc ułatwienie sytuacji dowodowej rzeczywistego właściciela<sup>20</sup>; z funkcją tą klóci się dopuszczenie dochodzenia roszczeń uzupełniających, które oparte są na założeniu (potwierdzanym przez orzeczenie stwierdzające zasiedzenie), że dotychczasowy posiadacz samoistny nie był właścicielem.

Nawet jednak wskazane, istotne racje funkcjonalne nie mogą same przez się uzasadniać stwierdzenia, że utrata prawa własności wskutek zasiedzenia prowadzi do wygaśnięcia powstałych już uprzednio roszczeń uzupełniających. Nie uzasadnia go również wystarczająco proponowane w doktrynie odwołanie do pierwotnego charakteru nabycia własności w drodze zasiedzenia, a – jak wskazano – także argumentacja Sądu Najwyższego może wzbudzać poważne wątpliwości.

Stosownej podstawy nie może też stwarzać – inaczej niż w niektórych obcych porządkach prawnych – teza o wstecznym skutku zasiedzenia. W rodzimej doktrynie i orzecznictwie zbyt utrwalony jest pogląd, że nabycie własności przez posiadacza wskutek zasiedzenia następuje *ex lege* w dacie upływu terminu zasiedzenia<sup>21</sup> (a więc bez skutku wstecznego).

---

w zakresie windykacji – mających jednak taką legitymację wcześniej”. Por. w doktrynie T. Dybowski, *Ochrona własności*, s. 185.

<sup>19</sup> III CZP 7/11, OSP 2012, z. 10, poz. 93 z krytyczną głosą M. Olczyk.

<sup>20</sup> Zob. S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976, s. 80; J. S. Piątowski, (w:) J. Ignatowicz (red.), *System prawa cywilnego*, tom II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Ossolineum 1977, s. 312. W doktrynie polskiej przeważa jednak pogląd, że nie może żądać stwierdzenia zasiedzenia osoba, która ma trudności z udowodnieniem swojego prawa, nabytego w innej drodze – zob. J. Majorowicz, (w:) J. Ignatowicz (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 1972, s. 469; E. Janeczko, *Zasiedzenie*, Zielona Góra 2002, s. 131; J. Ignatowicz, (w:) J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 106.

<sup>21</sup> Tak pod rządem prawa rzeczowego A. Kunicki, *Zasiedzenie*, s. 80 (autor wskazywał, że „Posiadacza, który nabywa własność przez zasiedzenie, należy uznać za właściciela od chwili ukończenia biegu terminu zasiedzenia”); pod rządem Kodeksu cywilnego J. S. Piątowski, (w:) J. Ignatowicz (red.), *System*, s. 338 (autor wskazuje, że „z upływem ostatniego dnia wymaganego terminu samoistny posiadacz nabywa prawo własności”); E. Gniewek, *Kodeks*, s. 295 (autor wskazuje, że nabycie własności przez zasiedzenie „następuje – po upływie dwudziestu lub trzydziestu lat – z końcem dnia, który swą datą odpowiada terminowi nabycia

Wygaśnięcia roszczeń uzupełniających nie można także tłumaczyć ścisłym powiązaniem roszczeń uzupełniających z traconym przez dotychczasowego właściciela prawem własności i roszczeniem windykacyjnym (co „w pewnym sensie” pozwala mówić o ich akcesoryjności<sup>22</sup>). W doktrynie i orzecznictwie silnie eksponuje się wszak samodzielny charakter roszczeń uzupełniających<sup>23</sup>.

Utraty roszczeń uzupełniających nie można wreszcie uzasadnić tym, że przechodzą one na nowego właściciela (dotychczasowego posiadacza), co prowadziłoby do skupienia przymiotu wierzyciela i dłużnika w jednej osobie i tym samym do wygaśnięcia roszczeń. W doktrynie bowiem i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że roszczenia

---

posiadania (art. 112 w zw. z art. 172 k.c.); E. Janeczko, *Zasiedzenie*, s. 150, 197 (autor wskazuje, że: „Upływ terminu zasiedzenia jest zbieżny z nabyciem własności, ponieważ z upływem ostatniego dnia terminu zasiedzenia posiadacz staje się właścicielem” – s. 150; „Posiadacz władający rzeczą staje się jej właścicielem z chwilą upływu terminu zasiedzenia” – s. 197); S. Rudnicki, *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2007, s. 118 [autor wskazuje, że „(...) z chwilą upływu ostatniego dnia okresu posiadania przewidzianego w ustawie realizuje się skutek zasiedzenia: samoistny posiadacz staje się właścicielem rzeczy (...)”]; J. Ignatowicz, (w:) J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo*, s. 108 (autor wskazuje, że skutek zasiedzenia polegający na nabyciu własności „następuje *ex lege* w dacie upływu terminu”); w orzecznictwie zob. np. postanowienie SN z 29 września 1999 r., I CO 39/99, LEX nr 523623.

<sup>22</sup> Tak T. Dybowski, *Ochrona własności*, s. 186.

<sup>23</sup> W orzecznictwie zob. wyrok SN z 11 lutego 1998 r., III CKN 354/97, LEX nr 164264; uchwałę SN z 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149; wyrok SN z 25 lutego 2004 r., II CK 32/03, LEX nr 162199; wyrok SN z 22 września 2005 r., IV CK 105/05, LEX nr 346083; uchwałę SN z 26 maja 2006 r., III CZP 19/06, OSNC 2006, nr 12, poz. 195 [„(...) roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstaje, uzyskuje byt samodzielny, co wyraża się tym, że może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego i jest samodzielnym przedmiotem obrotu (...) Uwaga ta jest istotna, gdyż oznacza, że utrata własności rzeczy nie powoduje utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi własność jeszcze przysługiwała”]; wyrok SN z 23 stycznia 2007 r., III CSK 278/06, OSNC 2007, nr 12, poz. 186; wyrok SN z 24 września 2010 r., IV CSK 76/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 46 [„Związek roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym lub negatoryjnym wyraża się w tym, że powstanie roszczeń uzupełniających jest uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek ustawowych roszczenia windykacyjnego (...) Jednakże związek ten nie jest tak ścisły, by wymagał dochodzenia roszczeń uzupełniających razem z roszczeniem windykacyjnym lub negatoryjnym. Przeciwnie, w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalone jest stanowisko, że roszczenia te mają charakter samodzielny, a nie akcesoryjny i ich związek z roszczeniem windykacyjnym nie jest nierozdzielny”]. W doktrynie zob. T. Dybowski, *Ochrona własności*, s. 277 [autor pisze tam, że roszczenia uzupełniające „(...) są niezależne od roszczenia windykacyjnego i mogą być dochodzone w odrębnym procesie, co jasno wynika z art. 229 k.c.”, autor podkreśla też, że roszczenia uzupełniające są „w pewnym stopniu niezależne od prawa własności”, co polega na tym, iż „(...) z chwilą ich powstania zawiązuje się węzeł obligacyjny między osobą, która w chwili powstania roszczenia była właścicielem, i osobą, która w chwili powstania roszczenia była posiadaczem rzeczy. Jednakże od tego momentu roszczenia uzupełniające, jako roszczenia o charakterze osobistym, uniezależniają się od prawa własności i przysługują osobie, która w chwili ich powstania była właścicielem, lecz niekoniecznie pozostała nim nadal”]; J. Ignatowicz (w:) J. Ignatowicz (red.), *Kodeks*, s. 600; S. Grzybowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976, s. 120 (autor wskazuje, że roszczenia uzupełniające są roszczeniami samoistnymi: nie są związane z roszczeniem windykacyjnym, nie dzielą jego losów, mogą trwać mimo zgaśnięcia roszczenia windykacyjnego); E. Gniewek, *Kodeks*, s. 513, 545; S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, kom. do art. 229, nb 2. Por. też W. Czachórski, „*Rei vindicatio*”, s. 323 (autor wskazuje, że roszczenia uzupełniające „występują obok i przy istnieniu tych samych przesłanek co i roszczenie windykacyjne”, z wyjątkiem roszczenia odszkodowawczego; stwierdza ponadto, że nie ma „jak się wydaje” przeszkody, by każde z „roszczeń uzupełniających” roszczenie windykacyjne nie mogło w określonych sytuacjach faktycznych występować samoistnie).

te mają charakter obligacyjny<sup>24</sup> (nie są to roszczenia realne) i „nie idą” za własnością albo posiadaniem rzeczy<sup>25</sup>.

W rezultacie wydaje się, że normatywnego wsparcia dla tezy, iż zasiedzenie powoduje wygaśnięcie powstałych uprzednio roszczeń uzupełniających, można doszukiwać się jedynie w tym, że rozdział Kodeksu cywilnego poświęcony zasiedzeniu nie zawiera odpowiednika art. 194 k.c., który stanowi, iż: „Przepisy o przetworzeniu, połączeniu i pomieszaniu nie uchybiają przepisom o obowiązku naprawienia szkody ani przepisom o bezpodstawnym wzbogaceniu”.

Milczenie ustawodawcy jest tu wymowne i oznacza, że w przypadku zasiedzenia mamy do czynienia nie tylko z prawną, ale także ekonomiczną ekspropriacją właściciela<sup>26</sup>. Nie chodzi tu zatem jedynie o prawne uporządkowanie stosunków własnościowych, lecz także o ustabilizowanie stosunków ekonomicznych.

Takiemu założeniu ustawodawcy zdaje się sprzeciwiać dopuszczenie do rozliczeń między byłym a aktualnym właścicielem z odwołaniem do roszczeń uzupełniających. Sytuacja, w której ustawodawca wyłącza obowiązek zapłaty przez posiadacza – także przez posiadacza w złej wierze – ekwiwalentu za uzyskaną własność (a więc za prawo podlegające szczególnej ochronie konstytucyjnej), a równocześnie dopuszcza możliwość żądania od niego zwrotu korzyści czerpanych z rzeczy (pożytków albo ich wartości, wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy), tudzież naprawienia szkody wynikłej z jej pogorszenia (potencjalne odszkodowanie może być bardzo wysokie), wydaje się trudna do zrozumienia. W szczególności sposób dotyczy to roszczeń odszkodowawczych, skoro w świetle późniejszego zasiedzenia posiadacz wyrządza szkodę niejako samemu sobie.

Jest tak tym bardziej, że ustawodawca nie przewidział na wypadek zasiedzenia żadnego szczególnego, krótkiego terminu przedawnienia roszczeń uzupełniających. Nie reguluje go art. 229 k.c., ponieważ w żadnym razie nie można tu mówić o zwrocie rzeczy<sup>27</sup>.

Tak ujęta argumentacja – wykazująca cechy rozumowania *a fortiori* – stanowić może podstawę do obrony poglądu, że osobie, która utraciła własność rzeczy wskutek jej zasiedzenia przez posiadacza, nie przysługują wobec tego posiadacza roszczenia uzupełniające za okres poprzedzającym dzień zasiedzenia. Kwestia jest jednak z pewnością

---

<sup>24</sup> Zob. wyrok z 23 stycznia 2007 r., III CSK 278/06, OSNC 2007, nr 12, poz. 186; w doktrynie T. Dybowski, *Ochrona własności*, s. 184; E. Gniewek, (w:) *System*, s. 506. Pogląd taki przyjmowany jest także w doktrynie niemieckiej w stosunku do roszczeń przysługujących właścicielowi przeciwko posiadaczowi (§ 987 i n. k.c.n.) – zob. K.-H. Gursky, (w:) *J. von Staudingers Kommentar*, s. 167.

<sup>25</sup> T. Dybowski, *Ochrona własności*, s. 184–185; E. Gniewek, (w:) *System*, s. 507.

<sup>26</sup> W doktrynie wskazuje się, że uzyskanie prawa własności w wyniku zasiedzenia nie podlega rozliczeniu przez zastosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu – zob. J. S. Piątowski, (w:) J. Ignatowicz (red.), *System*, s. 340; E. Gniewek, *Kodeks*, s. 297; E. Janeczko, *Zasiedzenie*, s. 29, 32, 198.

<sup>27</sup> W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się, że zwrotem rzeczy w rozumieniu art. 229 k.c. jest każdy sposób odzyskania przez właściciela władztwa nad rzeczą – w orzecznictwie zob. wyrok SN z 13 listopada 1997 r., I CKN 323/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 79; wyrok SN z 26 marca 1998 r., I CKN 590/97, OSNC 1998, nr 11, poz. 180; wyrok z 23 stycznia 2007 r., III CSK 278/06, OSNC 2007, nr 12, poz. 186; w doktrynie zob. J. Ignatowicz, (w:) J. Ignatowicz (red.), *Kodeks*, s. 612; J. Winiarz, (w:) J. Winiarz (red.), *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. I, Warszawa 1989, s. 199; E. Gniewek, *Kodeks*, s. 546; S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, s. 2009, kom. do art. 229, pkt 3; E. Skowrońska-Bocian, (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks*, s. 716.

dyskusyjna, zwłaszcza jeżeli uwzględni się zakaz interpretowania zasad prawnych kształtujących instytucję zasiedzenia w sposób rozszerzający – wraz z regułą, że wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności<sup>28</sup> – oraz prawnomiedzynarodowe kontrowersje co do dopuszczalności nabycia własności wskutek dawności bez żadnego ekwiwalentu<sup>29</sup>.

<sup>28</sup> Zob. wyrok TK z 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A 2003, nr 8, poz. 82. Trybunał stwierdził tam, że: „Niedopuszczalne jest interpretowanie zasad prawnych kształtujących instytucję zasiedzenia w sposób rozszerzający. [...] Zasadą konstytucyjnie określoną – od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa – jest nienaruszalność prawa własności. Zasiedzenie jest odstępstwem od zasady jej nienaruszalności i to bardzo daleko idącym. Tym bardziej wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to, czy chodzi o własność (prawa majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa czy innych podmiotów”.

<sup>29</sup> Należy przypomnieć, że instytucja zasiedzenia wzbudziła poważne wątpliwości w kontekście § 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności. Początkowo, w wyroku z 15 listopada 2005 r. w sprawie *J. A. Pye (Oxford) Ltd v. The United Kingdom* (sprawa nr 44302/02), Europejski Trybunał Praw Człowieka uznał (przewagą jednego głosu) za niezgodną z art. 1 Protokołu nr 1 regulację, która wyłączała możliwość żądania wydania gruntu po upływie 12-letniego okresu wrogiego posiadania (*adverse possession*) przez inną osobę [w przypadku niezarejestrowanego gruntu prowadziło to do nabycia własności przez posiadacza, a w przypadku gruntu rejestrowanego – do uznania zarejestrowanego właściciela za powiernika (do czasu ujawnienia nowego właściciela)]. W ocenie Trybunału wynikające z tej regulacji pozbawienie ujawnionych w rejestrze właścicieli przysługującego im prawa stanowiło działanie nieproporcjonalne z punktu widzenia podyktowanego interesem publicznym celu, polegającego na zapewnieniu zgodności między niekwestionowanym władztwem faktycznym a stanem prawnym. Istotne znaczenie dla Trybunału miała okoliczność, że pozbawieni swego prawa właściciele nie otrzymali z tego tytułu żadnej rekompensaty (co w świetle Konwencji może mieć miejsce jedynie wyjątkowo), a ponadto że system prawny nie zapewnił zarejestrowanym właścicielom wystarczającej ochrony przed utratą własności, np. w postaci powiadomienia ze strony posiadacza, które umożliwiłoby właścicielom podjęcie stosownych działań, chroniących ich przed utratą własności (istotna dla Trybunału była okoliczność, że rozwiązanie takie zostało przewidziane w angielskiej regulacji prawnej obowiązującej od 2002 r.). Orzeczenie to zostało podważone przez orzeczenie Wielkiej Izby Trybunału z 30 sierpnia 2007 r. (LEX nr 292787, <http://www.echr.coe.int>) – stosunkiem głosów 10 do 7 – w której Trybunał wskazał, że w rozpatrywanych okolicznościach właściciele nie utracili prawa do gruntu w wyniku przeniesienia jego własności przez państwo z jednego podmiotu na drugi, lecz w wyniku zastosowania ogólnych reguł dotyczących wygaśnięcia prawa do żądania wydania gruntu. Celem stosownych przepisów nie było zatem pozbawienie właścicieli przysługującego im prawa, lecz uregulowanie sytuacji, w której w wyniku długotrwałego wrogiego posiadania właściciel utracił prawo do żądania wydania gruntu; regulacja ta odpowiadała regule, że długotrwałe niekwestionowane posiadanie prowadzi do nabycia tytułu. W rezultacie Trybunał uznał, że przedmiotowa regulacja nie przewidywała „pozbawienia” właścicieli przysługującego im prawa w rozumieniu art. 1 ust. 1 zd. 2 Protokołu nr 1, lecz stanowiła „uregulowanie sposobu korzystania” z gruntu w rozumieniu art. 1 ust. 2 Protokołu nr 1, co miało istotne znaczenie dla oceny braku rekompensaty (w przypadku pozbawienia prawa brak rekompensaty jest dopuszczalny jedynie wyjątkowo). Trybunał ocenił, że wyłączenie prawa żądania wydania gruntu po upływie określonego czasu leży w interesie publicznym, a związana z tym regulacja polegająca na utracie tytułu przez właściciela i uzyskaniu go przez posiadacza mieści się w zakresie swobody realizacji celów społecznych i ekonomicznych, przysługującej państwom członkowskim. Właściciele nie byli też pozbawieni środków proceduralnych służących ochronie ich prawa, skoro mogli wytoczyć powództwo o wydanie nieruchomości (późniejsza zmiana prawa korzystniejsza dla właścicieli nie oznacza, że wcześniejsze prawo było sprzeczne z Konwencją).