

Ewa Stawicka

Czy przejawy subiektywnego przekonania posiadacza nieruchomości, że służy mu zaledwie posiadanie zależne, wykluczają stwierdzenie zasiedzenia na jego rzecz?

Palestra 58/5-6(665-666), 234-236

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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Pytania i odpowiedzi prawne

Ewa Stawicka

CZY PRZEJAWY SUBIEKTYWNEGO PRZEKONANIA POSIADACZA NIERUCHOMOŚCI, ŻE SŁUŻY MU ZALEDWIE POSIADANIE ZALEŻNE, WYKLUCZAJĄ STWIERDZENIE ZASIEDZENIA NA JEGO RZECZ?

Instytucja zasiedzenia nieruchomości, pomimo że ze wszystkich stron obrosła grubą warstwą orzecznictwa, wciąż rodzi nowe pytania. Jednym z nich jest kwestia mylnego określania przez samego uprawnionego charakteru swojego władania jako zależne – pomimo że obiektywnie spełnione są przesłanki samoistności. Któż spośród pełnomocników nie zaznał niepokoju na widok dokumentu bądź zapisu zeznań, z których wynika, że w trakcie biegu zasiedzenia osoba pozostająca w sytuacji określanej jako *in statu usucapiendi* zwracała się do właściciela z ofertą kupna nieruchomości? Krystalizująca się ostatnio linia orzecznicza pozwala jednak przykładać do takich sytuacji dowodowych nieco mniejszą dozę niepewności.

Postanowienie Sądu Najwyższego z 11 października 2012 r., sygn. akt III CSK 316/11, zawiera między innymi taką oto tezę: „Samoistny posiadacz, zwracający się do właściciela z ofertą nabycia własności w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą”. Stanowisko trzyosobowego składu orzekającego jest identyczne z tezą wyroku SN z 24 października 2002 r., sygn. akt I CKN 1006/00, i z jeszcze wcześniejszym postanowieniem SN z 28 kwietnia 1999 r., sygn. akt I CKN 430/98. Jak słusznie zauważył nadto W. Cajselski w głosie do tego ostatnio przywołanego orzeczenia („Rejent” 2007, nr 7–8, s. 130), ewentualna rezygnacja z przymiotów samoistności posiadania musi być przez władającego wyraźnie ujawniona i tym samym nie może się ona stać przedmiotem jakiegokolwiek domniemania.

Trzeba jednak wyraźnie podkreślić, że przytoczonej wyżej tezy nie sposób generalizować dla wszelkich stanów faktycznych – w każdej konkretnej sprawie podlegają one wszak precyzyjnemu ważeniu. Warto przytoczyć fragment motywów orzeczenia o sygnaturze I CKN 430/98: „Konieczne jest (...) wykonywanie przez posiadacza, który – co jasne – właścicielem nie jest, czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Mówiąc inaczej, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela, co

wcale nie oznacza, że w każdej sytuacji posiadacz musi mieć przekonanie, iż jest właścicielem. Kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie jest właścicielem posiadanej rzeczy, rzutuje natomiast na dobrą albo złą wiarę posiadania”.

Z opisów spraw zawartych w uzasadnieniach powołanych wyżej orzeczeń, a w szczególności najnowszego z nich (oznaczonego sygnaturą III CSK 316/11), można wnioskować, że oprócz przedkładania dotychczasowemu właścicielowi oferty kupna za czynność „nieszkodzącą” samoistności władania prowadzącego ku zasiedzeniu może być uznane proponowanie przyjęcia umownie pozycji dzierżawcy. W stanie faktycznym ostatnio przywołanej sprawy zasiadająca, pomimo złożenia gminie tego rodzaju propozycji, nieodmiennie utrzymywała stan polegający na: zabudowaniu przedmiotowej działki, istnieniu jej ogrodzenia wspólnego z inną nieruchomością stanowiącą własność wnioskodawczyni z innego tytułu, a także – na wyraźnej odmowie zapłaty kwot żądanych przez gminę z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy.

Numer wspomnianego w powyższym akapicie orzeczenia zawiera liczbę 316, co jest przypadkową okolicznością mogącą ułatwić zapamiętanie innego jeszcze stwierdzenia zawartego w tymże postanowieniu. Mianowicie skład orzekający wyraził w nim pogląd, że norma proceduralna zapisana w art. 316 § 1 k.p.c. doznaje w sprawach o stwierdzenie zasiedzenia swego rodzaju wyjątku – a to z mocy przepisów art. 610 w zw. z art. 677 § 1 k.p.c. Sąd jest bowiem obowiązany deklaratoryjnie orzec – w razie ustalenia po temu przesłanek – ziszczenie się zasiedzenia na rzecz innych osób aniżeli wskazane we wniosku; dokonuje też stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie na datę wcześniejszą aniżeli moment orzekania. Podkreślenie tej specyfiki spraw zasiedzeniowych jest niezbędne, jeżeli zważyć, że w momencie wydawania postanowienia orzekającego zasiedzenie rzeczy może już stanowić własność innej osoby, a to z mocy zdarzeń prawnych, które nastąpiły po nabyciu *ex lege* własności przez zasiadającego.

Dla pogłębienia ostatniej myśli zawartej w poprzednim akapicie niezbędne jest przytoczenie jeszcze jednego orzeczenia Sądu Najwyższego zapadłego w ostatnim dziesięcioleciu, a mianowicie postanowienia z 3 kwietnia 2003 r., sygn. akt V CK 60/03, z tezą następującą: „W postanowieniu stwierdzającym nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie sąd orzeka, kto w określonej chwili nabył jej własność, bez względu na to, czy nabywca jest właścicielem w chwili orzekania”. Do tej proceduralnej możliwości należałoby przykładać szczególną wagę w niektórych procesach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wytaczanych na podstawie art. 10 u.k.w.h.

Na zakończenie warto przytoczyć jeszcze jedną spośród tych kilkakrotnie już tutaj cytowanego postanowienia Sądu Najwyższego o sygnaturze III CSK 316/11: „Orzeczenie o zasiedzeniu ma charakter deklaratoryjny, a nabycie ma charakter pierwotny. Posiadanie samoistne jako jego przesłanka ma znaczenie do chwili zasiedzenia; kto nawet utracił posiadanie nieruchomości, czy też stał się posiadaczem zależnym po upływie terminu zasiedzenia, nie przestaje być właścicielem i po potwierdzeniu tego nabycia może przenieść własność na osobę trzecią. Każdy też następca prawny właściciela «z tytułu zasiedzenia» może powołać się na tego rodzaju nabycie, gdyż w innym wypadku nie mógłby wykazać swego pochodnego nabycia prawa własności, przy czym obojętne jest, czy ten następca ma nieruchomość w posiadaniu”. Wszystkie myśli owej tezy mają w gruncie

rzeczy oczywisty charakter, a mimo to sformułowanie ich jest dla codziennej praktyki niewątpliwie przydatne – zwłaszcza wtedy, kiedy (tak jak to miało miejsce w kazusie, który stał się kanwą orzeczenia) początek sekwencji zdarzeń prawnych datuje się na lata bardzo odległe i współcześnie działający wnioskodawca niebędący posiadaczem doznaje przeszkód w uznaniu przez sąd istnienia jego interesu prawnego do tego, by domagać się zasiedzenia na rzecz dawno zmarłego poprzednika.