

ZASIEDZENIE NIERUCHOMOŚCI W PRAKTYCE

redakcja naukowa Antoni Górski

Jan Paweł Górski, Michał Górski

BIBLIOTEKA SĄDOWA

ZASIEDZENIE NIERUCHOMOŚCI W PRAKTYCE

redakcja naukowa Antoni Górski

Jan Paweł Górski, Michał Górski

BIBLIOTEKA SĄDOWA



Wolters Kluwer

WARSZAWA 2022

Stan prawny na 1 lutego 2022 r.

Recenzent

Dr Helena Ciepla, SSN w st. spocz.

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Adam Choiński

Opracowanie redakcyjne

Agata Czuj

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

Autorzy poszczególnych części:

Jan Paweł Górski – część druga

Michał Górski – część pierwsza



Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujmy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8286-043-6

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

*Bo przecież o ten zamek dziś toczy się sprawa.
My od dzisiaj do zamku nabyliśmy prawa,
I mimo całą strony przeciwnej zajadłość
Dowiodę, że zamczysko wzięliśmy w posiadłość.
Wszakże kto gości prosi w zamek na wieczerzę,
Dowodzi, że posiadłość tam ma albo bierze;*

Adam Mickiewicz, *Pan Tadeusz*,
księga pierwsza „Gospodarstwo” (słowa Woźnego)

Spis treści

Wykaz skrótów	15
Wprowadzenie	19
CZĘŚĆ PIERWSZA	
Problematyka materialnoprawna (Michał Górski)	23
Rozdział I. Prawne określenie nieruchomości	25
1. Nieruchomość gruntowa	25
1.1. Wątpliwości definicyjne – uchwała III CZP 8/13	27
1.2. Zasiedzenie części nieruchomości/fragmentu działki ewidencyjnej	29
2. Nieruchomość rolna	30
3. Nieruchomość leśna	31
4. Nieruchomość budynkowa	32
5. Nieruchomość lokalowa	35
5.1. Ustanowienie i definicja odrębnej własności lokalu	35
5.2. Możliwość zasiedzenia lokalu niewyodrębnionego	36
Rozdział II. Posiadanie samoistne a zależne	40
1. Pojęcie posiadania samoistnego	40
2. Czynniki wewnętrzny (<i>animus</i>) a przykłady posiadania samoistnego (<i>corpus</i>)	41
3. Możliwość (potencjalność) posiadania samoistnego a zasiedzenie	43
3.1. Ogólne zasady	43
3.2. Przerwa w posiadaniu a potencjalność posiadania	44
4. Domniemanie posiadania samoistnego	46
5. Posiadanie samoistne przy zasiedzeniu udziału we współwłasności	48
5.1. Możliwość zasiedzenia udziału w prawie własności nieruchomości	48

5.2. Kwestia domniemania posiadania samoistnego przy zasiedzeniu udziału	51
6. Przejawy posiadania zależnego	54
7. Kwalifikacja prób negocjacji posiadacza z formalnym właścicielem	56
8. Zmiana posiadania zależnego na samoistne	58
9. Posiadanie samoistne w prawie geodezyjnym i kartograficznym	59
Rozdział III. Dobra a zła wiara	60
1. Pojęcie dobrej i złej wiary	60
2. Dobra wiara przy roszczeniu z art. 231 § 1 k.c.	66
3. Domniemanie dobrej wiary	68
4. Moment decydujący o dobrej wierze	71
5. Dobra wiara Skarbu Państwa w przypadku decyzji niezgodnych z prawem	72
Rozdział IV. Okres zasiedzenia	75
1. Terminy zasiedzenia w ogólności	75
2. Zawieszenie biegu zasiedzenia	76
2.1. Zasiedzenie przeciwko własności dziecka podlegającego władzy rodzicielskiej przez rodzica	78
2.2. Zasiedzenie przeciwko własności osób niemających pełnej zdolności do czynności prawnych przez opiekuna/kuratora	78
2.3. Zasiedzenie przeciwko własności małżonka przez drugiego ze współmałżonków	79
2.4. Zawieszenie biegu zasiedzenia z powodu siły wyższej ...	79
2.4.1. Stan prawny w okresie PRL jako siła wyższa	81
2.4.2. Warunki polityczne w okresie PRL jako przesłanka zawieszenia biegu zasiedzenia	83
3. Wstrzymanie biegu zasiedzenia	89
4. Przerwanie biegu zasiedzenia	90
4.1. Zasady ogólne	90
4.2. Czynności przerywające bieg zasiedzenia	91
4.3. Czynności nieprzerywające biegu zasiedzenia	98
5. Doliczenia okresu posiadania poprzednika prawnego	102
5.1. Zasady ogólne	102

5.2. Doliczenie okresu posiadania spadkodawcy przez spadkobiercę samowolnie przejmującego posiadanie	104
5.2.1. Stanowisko przemawiające za doliczaniem okresu posiadania spadkodawcy tylko w zakresie udziału odpowiadającego udziałowi w spadku	104
5.2.2. Stanowisko przemawiające za możliwością pełnego doliczenia okresu posiadania spadkodawcy niezależnie od wysokości udziału w spadku	106
5.2.3. Doliczenie okresu posiadania spadkodawcy przez jednego ze spadkobierców na podstawie nieformalnego działu spadku	108
Rozdział V. Ograniczenia i wyłączenia możliwości zasiedzenia	110
1. Nabycie przez zasiedzenie nieruchomości rolnej od 30.04.2019 r.	110
1.1. Zasady ogólne	110
1.2. Definicja rolnika indywidualnego	111
1.3. Wyjątki od ograniczeń nabywania nieruchomości rolnej	112
1.4. Krytyka przyjętych rozwiązań	115
2. Nabycie przez zasiedzenie lasu państwowego	117
3. Nabycie przez zasiedzenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	118
4. Nabycie nieruchomości w drodze zasiedzenia przez cudzoziemca	119
5. Wyłączenie zasiedzenia gruntów pod wodami publicznymi	121
6. Wyłączenie zasiedzenia drogi publicznej	122
6.1. Zasady ogólne	122
6.2. Możliwość zasiedzenia pasa drogowego w przypadku faktycznego i prawnego urządzenia samej drogi	123
6.3. Zasiedzenie drogi i pasa drogowego w sytuacji braku faktycznego urządzenia drogi	125
7. Wyłączenie zasiedzenia lotnisk	126
8. Inne wyłączenia i ograniczenia zasiedzenia	126

Rozdział VI. Zasiedzenie a art. 5 k.c.	128
1. Zasady ogólne	128
2. Zasiedzenie w kontekście nadużycia prawa podmiotowego	129
3. Przerwanie biegu zasiedzenia jako forma nadużycia prawa podmiotowego	133
Rozdział VII. Zasiedzenie a rozgraniczenie	136
1. Kwestia uwzględnienia zasiedzenia na etapie administracyjnym postępowania rozgraniczeniowego	136
2. Kwestia uwzględnienia zasiedzenia na sądowym etapie postępowania rozgraniczeniowego	137
3. Wniosek o wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego a przerwanie biegu zasiedzenia	138
Rozdział VIII. Zasiedzenie a inne sposoby nabycia własności na skutek upływu czasu	141
1. Przemilczenie	141
2. Uwłaszczenie	143
2.1. Zasady ogólne	143
2.2. Wpływ orzeczenia o uwłaszczeniu na kwestię zasiedzenia nieruchomości rolnej	144
Rozdział IX. Zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego	149
1. Możliwość zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego	150
2. Dopuszczalność nabycia przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie	153
3. Możliwość zasiedzenia prawa własności nieruchomości przez użytkownika wieczystego działki sąsiadującej	154
4. Możliwość zaliczania okresu posiadania użytkowania wieczystego do okresu samoistnego posiadania nieruchomości prowadzącego do nabycia jej własności przez zasiedzenie	155
5. Przerwanie biegu zasiedzenia prawa własności nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego	156
Rozdział X. Przepisy przejściowe i wprowadzające	158
1. Przepisy obowiązujące przed wejściem w życie dekretu z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe	158
2. Przepisy dekretu z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe	160

3. Przepisy kodeksu cywilnego od wejścia w życie do 1.10.1990 r.	162
3.1. Okresy zasiedzenia	162
3.2. Zakaz zasiadywania nieruchomości państwowych	163
3.3. Przepisy przejściowe	163
4. Przepisy kodeksu cywilnego od 1.10.1990 r.	164
4.1. Okresy zasiedzenia	164
4.2. Zniesienie zakazu zasiadywania nieruchomości państwowych i przepisy przejściowe	165
4.3. Rozbieżności co do wykładni przepisów przejściowych	166

CZĘŚĆ DRUGA

Wybrane problemy procesowe (<i>Jan Paweł Górski</i>)	171
---	-----

Rozdział I. Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia	173
---	-----

1. Podmioty uprawnione do złożenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia	174
2. Elementy wniosku o zasiedzenie własności nieruchomości	177
2.1. Obligatoryjne i fakultatywne elementy wniosku	178
2.2. Wniosek o zabezpieczenie postępowania	179
3. Rozpoznanie wniosku o zasiedzenie na rozprawie	181
4. Związanie sądu żądaniem wniosku o zasiedzenie; odpowiednie stosowanie przepisów o stwierdzeniu nabycia spadku i przedmiotu zapisu windykacyjnego	182
4.1. Związanie podmiotowe	183
4.2. Związanie podmiotowe w przypadku zasiedzenia, do którego doszło w trakcie trwania małżeństwa	187
4.3. Związanie przedmiotowe	189
5. Zarzut zasiedzenia; zasiedzenie jako przesłanka rozstrzygnięcia	191
6. Ograniczenie możliwości powoływania się na zasiedzenie w sprawach podziałowych	192

Rozdział II. Uczestnicy postępowania	194
---	-----

1. Uzyskanie statusu uczestnika	195
1.1. Wskazanie uczestnika we wniosku wszczynającym postępowanie	195

1.2. Status uczestnika na skutek wzięcia udziału w sprawie ...	197
1.3. Wezwanie do udziału w sprawie przez sąd	200
1.4. Odmowa dalszego udziału w postępowaniu	201
2. Praktyka ustalania kręgu uczestników postępowania o zasiedzenie	203
2.1. Rozłożenie obowiązku wskazania uczestników pomiędzy wnioskodawcą a sądem	205
2.2. W jaki sposób należy wskazać następców prawnych zmarłego właściciela nieruchomości	207
3. Wezwanie zainteresowanych przez ogłoszenie	211
4. Ustanowienie kuratora dla osób nieznanymi z miejsca pobytu	212
5. Skutki niewezwania zainteresowanych	213
Rozdział III. Dowody	215
1. Wnioski dowodowe	215
2. Charakterystyka dowodów w sprawach o zasiedzenie	217
3. Pominięcie wniosków dowodowych w sprawie o zasiedzenie	218
4. Koncentracja dowodów	220
4.1. Koncentracja dowodów w postępowaniu przed sądem I instancji	220
4.2. Koncentracja dowodów w postępowaniu apelacyjnym	222
4.3. Przeprowadzenie dowodów z naruszeniem przepisów o koncentracji	225
5. Dopuszczenie przez sąd dowodu z urzędu	226
6. Uproszczona forma przeprowadzenia dowodu z art. 515 k.p.c.	233
Rozdział IV. Orzeczenie o zasiedzeniu i jego zaskarżanie	237
1. Rodzaje postanowień o zasiedzeniu	237
1.1. Postanowienia wstępne	237
1.2. Postanowienia częściowe	240
2. Treść orzeczenia o zasiedzeniu	240
3. Uwagi na temat apelacji w sprawie o zasiedzenie	242
3.1. Uwagi ogólne o apelacji	242
3.2. Pokrzywdzenie orzeczeniem (<i>gravamen</i>)	243
3.3. Wniosek o uzupełnienie postanowienia a apelacja w przypadku tzw. orzeczenia nieistniejącego	244

3.4. Zakaz <i>reformationis in peius</i> w sprawie o zasiedzenie	247
3.5. Zakres kognicji sądu odwoławczego w sprawach o zasiedzenie	248
4. Uwagi o skardze z art. 524 § 2 k.p.c.	248
5. Skargi przysługujące od prawomocnego postanowienia o zasiedzeniu do Sądu Najwyższego	253
5.1. Skarga kasacyjna	253
5.2. Skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia	253
5.3. Skarga nadzwyczajna	254

Rozdział V. Prawomocność postanowień o zasiedzeniu

i jego skutki	256
1. Prawomocność postanowień pozytywnych	256
1.1. Prawomocność w ujęciu pozytywnym i negatywnym	256
1.2. Prawomocność w ujęciu przedmiotowym i podmiotowym	257
2. Prawomocność postanowień negatywnych; wniosek o zmianę prawomocnego postanowienia z art. 523 k.p.c.	261
2.1. Zmiana prawomocnego postanowienia negatywnego z uwagi na zmianę okoliczności – uwagi ogólne	261
2.2. Prekluzja dowodów	262
2.3. Okoliczności uzasadniające zmianę postanowienia w trybie art. 523 k.p.c.	263
2.4. Wniosek z art. 523 k.p.c. – kwestie proceduralne	266
3. Wpis orzeczenia stwierdzającego zasiedzenie w księdze wieczystej	267
4. Zasiedzenie a rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych ...	267
5. Zasiedzenie a roszczenia uzupełniające	269
6. Zasiedzenie a prawa rzeczowe ograniczone	274
6.1. Zasady ogólne	274
6.2. Zasiedzenie a hipoteka	275
6.3. Zasiedzenie a wygaśnięcie służebności z art. 293 § 1 k.c.	278
7. Zasiedzenie a prawa osobiste i roszczenia	279
8. Podatek od zasiedzenia	281
8.1. Uwagi ogólne	281
8.2. Zwolnienia z podatku	281

8.2.1. Gospodarstwo rolne	281
8.2.2. Pozostałe zwolnienia	283
8.3. Podstawa opodatkowania – wyłączenie nakładów dokonanych przez nabywcę	283
Aneks – przykładowy wniosek o zasiedzenie	287
Literatura	293

Wykaz skrótów

Akty prawne

k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
k.p.a.	– ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.).
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359)
p.g.k.	– ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.)
p.o.p.c.	– ustawa z 18.07.1950 r. – Przepisy ogólne prawa cywilnego (Dz.U. Nr 34, poz. 311 ze zm.)
u.d.p.	– ustawa z 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.)
u.g.n.	– ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.)
u.k.s.c.	– ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2257 ze zm.)
u.k.u.r.	– ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1655 ze zm.)
u.k.w.h.	– ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.)
u.l.	– ustawa z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2021 r. poz. 1275 ze zm.)

u.p.s.d.	– ustawa z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2021 r. poz. 1043)
u.s.m.	– ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208)
u.SN	– ustawa z 8.12.2017 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1904)
u.w.g.r.	– ustawa z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 ze zm.)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)
u.z.n.ch.	– ustawa z 6.07.2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz.U. z 2018 r. poz. 1235)

Czasopisma i wydawnictwa promulgacyjne

GSP	– Gdańskie Studia Prawnicze
ONSAiWSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego
OSN	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSNAPiUS	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNCK	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna i Karna
OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
OSNPG	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Biuletyn Prokuratury Generalnej
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPiKA	– Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych

PiP	– Państwo i Prawo
PPC	– Polski Proces Cywilny
PS	– Przegląd Sejmowy
RPEiS	– Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
St. Iur. Lubl.	– Studia Iuridica Lublinensia

Wprowadzenie

Zasiedzenie jest instytucją znaną od dawna przez większość systemów prawnych, w tym przez prawo rzymskie, w którym odpowiadały mu instytucje zwane *usucapio* i *longi temporis praescriptio*. Mówiąc najkrócej, zasiedzenie polega na nabyciu prawa do rzeczy (np. prawa własności nieruchomości) przez jej posiadacza, niedysponującego formalnym tytułem władania, wskutek faktycznego i nieprzerwanego **posiadania samoistnego** („jak właściciel”) w ciągu oznaczonego w ustawie **czasu**. Na skutek zasiedzenia dotychczasowy właściciel **traci swoje prawo**, a nabywa je posiadacz – ten, który je faktycznie wykonywał.

Mamy tu zatem do czynienia z dwiema skrajnymi postawami:

- 1) pasywną – tj. osoby formalnie uprawnionej (posiadającej tytuł własności) oraz
- 2) aktywną – tj. posiadacza wykonującego faktycznie funkcje i czynności tak, jakby uprawnienie właścicielskie mu rzeczywiście przysługiwało.

Jak trafnie wskazuje się w literaturze, ta konieczna aktywność posiadacza jest istotną cechą wyróżniającą instytucję zasiedzenia spośród innych instytucji należących do zbiorczej kategorii tzw. dawności, tj. zasiedzenia, przedmilczenia, przedawnienia i terminów zawitych. Istota tych trzech ostatnich instytucji sprowadza się bowiem do tego, że skutek prawny w postaci utraty lub nabycia prawa następuje w rezultacie samego upływu czasu określonego w ustawie, bez wymogu podejmowania aktywności przez ich beneficjenta¹.

W kontekście takiego sposobu wyzucia dotychczas uprawnionego z jego prawa rodzą się wątpliwości natury prawnej i aksjologicznej odnośnie do tej insty-

¹ Por. B. Rakoczy, *Zasiedzenie służebności przesyłu*, Warszawa 2014, s. 16 i n.

tucji. Jeśli chodzi o pierwsze z nich, to można je sprowadzić do pytania o dopuszczalność zasiedzenia z punktu widzenia konstytucyjnej zasady ochrony własności. W art. 21 ust. 1 Konstytucji RP statuuje się bowiem ochronę prawną własności, a w art. 64 ust. 2 ochronę własności i innych praw podmiotowych. Kwestią tą zajmował się w swoim orzecznictwie Trybunał Konstytucyjny, udzielając na postawione pytanie odpowiedzi pozytywnej, wskazując, że o takiej dopuszczalności rozstrzyga art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, który przewiduje możliwość ograniczenia własności w drodze ustawy. I tak w uzasadnieniu wyroku P 6/92 z 20.04.1993 r.² Trybunał podkreślił, że prawo własności jest najsilniejszym prawem majątkowym. Dlatego też Konstytucja i ustawodawstwo zwykłe, orzecznictwo sądowe i doktryna przykładają szczególną wagę do należytego zabezpieczenia tego prawa. Z dążenia ustrojodawcy do umacniania prawa własności i ochrony tego prawa nie można jednak, zdaniem Trybunału, wyprowadzać wniosku, że chodzi tu o chęć przekształcania tego prawa w prawo absolutne (*ius infinitum*). Dopuszczalne są zatem, stosownie do art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, ustawowe ograniczenia tego prawa. Jednym z nich jest możliwość zasiedzenia praw wskazanych w ustawie i na warunkach w niej przewidzianych. Trybunał zaznaczył jednak, że niedopuszczalne jest interpretowanie norm prawnych kształtujących instytucję zasiedzenia w sposób rozszerzający. W kontekście art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ograniczenia własności mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy nie naruszają one istoty tego prawa. Podkreślił, że „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”. Z tej zasady wynika, zdaniem Trybunału, dyrektywa interpretacyjna, zgodnie z którą „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”. Podobne stanowisko wyraził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 28.10.2003 r. (P 3/03)³ oraz w wyroku z 25.05.1999 r. (SK 9/98)⁴, przesądzając w tym ostatnim dopuszczalność nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej. Wreszcie w wyroku z 14.12.2005 r. (SK 61/03)⁵ Trybunał sformułował wprost następującą tezę:

² OTK-A 1993/1, poz. 8.

³ OTK-A 2003/8, poz. 82.

⁴ OTK 1999/4, poz. 78.

⁵ OTK-A 2005/11, poz. 136.

„Art. 172 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny jest zgodny z art. 2, art. 21 ust. 1, art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 1 i art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej”.

Poważne zastrzeżenia wobec instytucji zasiedzenia zgłaszano także od strony moralnej z tej racji, że stanowi ono nieekwiwalentne przejęcie (zawłaszczenie) cudzego prawa, mające niekiedy formę zaboru. To przede wszystkim względem na te wątpliwości sprawiał, że w części obcych ustawodawstw dziewiętnastowiecznych obowiązujących na terenach Polski niedopuszczalne było zasiedzenie nieruchomości w sytuacji, kiedy jej właściciel wpisany był do księgi wieczystej (kodeks Napoleona, prawo rosyjskie – Zwod Praw, X tom, część I), a kodeks cywilny austriacki wyraźnie wyłączał możliwość zasiedzenia w wyniku wejścia w posiadanie na skutek dokonanego zaboru (§ 1477). Wymagał też do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie dobrej wiary posiadacza istniejącej przez cały okres samoistnego posiadania. Późniejsze ustawodawstwa stopniowo liberalizowały przesłanki nabycia własności w drodze zasiedzenia, kierując się pozytywistycznym podejściem akcentującym konieczność uregulowania długotrwałych okresów posiadania, zapewniającego pewność obrotu. Podejście to jest, co do zasady, usprawiedliwione, gdyż pewność obrotu jest wartością doniosłą z punktu widzenia społeczno-gospodarczego i ma swoje zakotwiczenia w konstytucyjnej zasadzie państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP). Sytuacja bowiem, w której formalny właściciel przez kilkadziesiąt lat nie interesuje się przedmiotem swojej własności, tolerując faktyczne wykonywanie tego prawa przez osobę trzecią (czy też wręcz nie wiedząc o przysługującym prawie), wymaga usankcjonowania jej władztwa. Koniecznym warunkiem tego jest jednak, aby ten stan trwał dostatecznie długo, jak się często przyjmuje – przynajmniej minimum 30 lat. Cała trudność polega tu na umiejętnym wyważeniu dwóch wartości: ochrony własności oraz pewności obrotu. Chodzi o to, aby z jednej strony, zasiedzenia nie traktować jako łatwego instrumentu służącego do pozbawienia własności dotychczasowego właściciela na rzecz posiadacza, a z drugiej, aby długotrwałe, spokojne, samoistne posiadanie, a więc wykonywane „jak właściciel”, mogło prowadzić w rezultacie do formalnego nabycia wykonywanego w ten sposób prawa.

W naszym systemie prawnym możliwość nabycia przez zasiedzenie dotyczy wielu praw, w tym własności nieruchomości i rzeczy ruchomej, użytkowa-

nia wieczystego, służebności gruntowej czy służebności przesyłu. Nie ulega wątpliwości, że największe znaczenie społeczne i gospodarcze ma nabycie tą drogą własności nieruchomości. Należy przy tym podkreślić, że zasadniczy trzon przepisów regulujących zasiedzenie nieruchomości zawartych w art. 172–176 k.c. ma zastosowanie wprost lub odpowiednio do zasiedzenia innych rzeczy lub praw. Wszystko to usprawiedliwia poświęcenie zasiedzeniu własności nieruchomości oddzielnego opracowania, którym jest niniejsza książka. W zamierzeniu autorów nie ma ona stanowić rozbudowanego komentarza do obowiązujących przepisów, lecz przedstawiać – w miarę możliwości całościowo – funkcjonowanie instytucji zasiedzenia nieruchomości w praktyce. Stąd wynikają dwie konsekwencje dla jej treści. Pierwsza, że starano się poświęcić w niej uwagę przede wszystkim tym problemom, z którymi mają do czynienia ci, którzy na co dzień zajmują się stosowaniem przepisów materialnoprawnych i procesowych dotyczących zasiedzenia. Takie podejście uzasadnia drugie założenie książki, polegające na tym, że główny nacisk położono w niej na orzecznictwo sądowe, mając świadomość, że to ono nadaje rzeczywisty kształt oraz treść instytucjom prawa stanowionego. Dlatego też odwołania się do piśmiennictwa są stosunkowo rzadkie: zainteresowany nim Czytelnik może skorzystać z dołączonej bogatej bibliografii przedmiotowej. Takie założenie autorskie nie oznacza – rzecz jasna – niedoceniania doktryny, która często wywiera przemożny wpływ na kierunek orzecznictwa. Jednakże ostateczne słowo należy tu do judykatury, zwłaszcza orzecznictwa Sądu Najwyższego. Ma rację M. Safjan⁶, że „na pytanie, jakie jest znaczenie prawa obowiązującego, nie można udzielić sensownej odpowiedzi bez znajomości prawa sądowego, a więc ustalonej praktyki sądowej na tle poszczególnych instytucji prawnych”. Dlatego prezentacja – nierzadko krytyczna – tej praktyki pozostaje głównym zamierzeniem autorów. Mają oni nadzieję, że w ten sposób niniejsza publikacja stanie się wsparciem i pomocą w rozwiązywaniu wielu problemów materialnoprawnych i procesowych pojawiających się przy stosowaniu instytucji zasiedzenia.

Antoni Górski

⁶ M. Safjan [w:] *System prawa cywilnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2007, s. 208.

Część pierwsza

PROBLEMATYKA MATERIALNOPRAWNA

Michał Górski

Rozdział I

PRAWNE OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI

Nasz system prawny wyróżnia kilka rodzajów nieruchomości, dlatego też celowe jest ich oddzielne omówienie.

1. Nieruchomość gruntowa

Zgodnie z art. 46 § 1 zdanie pierwsze k.c. nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca przedmiot własności (grunt). Podobne określenie zawarte jest w art. 4 pkt 1 u.g.n., według którego przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Z definicji kodeksowej wynika, że część powierzchni ziemskiej stanowi nieruchomość gruntową, jeżeli została wyodrębniona fizycznie i prawnie w taki sposób, że może być traktowana w obrocie prawnym jako samodzielny przedmiot. Nieruchomość gruntową statuuje zatem łącznie dwa czynniki:

- 1) wydzielenie z powierzchni otaczających ją innych gruntów (utworzenie w ten sposób „części powierzchni ziemskiej”) oraz
- 2) przypisanie tak wydzielonego jej fragmentu określonego podmiotowi jako prawa własności.

Ustawa nie precyzuje sposobu tego wydzielenia. W wymiarze ewidencyjno-geodezyjnym najmniejszą częścią wydzielonego gruntu jest działka. Określenie działki ewidencyjnej zawiera § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27.07.2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków¹, według którego działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar

¹ Dz.U. poz. 1390.

gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii ewidencyjnych. Należy podkreślić, że wydzielenie za pomocą linii granicznych musi być dokonane w sposób urzędowy przez geodetę, z oznaczeniem na mapie punktów granicznych i nadaniem działce numeru, mającego postać liczby naturalnej. „Prywatne” wydzielenie granic nie ma znaczenia prawnego; nie skutkuje powstaniem działki w rozumieniu prawa geodezyjnego.

Drugim warunkiem uznania gruntu za nieruchomość jest przypisanie jej własności konkretnemu podmiotowi prawa cywilnego. W naszym systemie prawnym nie ma powszechności obowiązku rejestracji (wpisów) nieruchomości do ksiąg wieczystych. Mamy zatem do czynienia z równoległe funkcjonującymi dwoma systemami nieruchomości: jednym, w którym dla nieruchomości nie urządzono ksiąg wieczystych, oraz drugim, obejmującym nieruchomości wpisane do tych ksiąg.

W systemie pierwszym sąsiadujące ze sobą działki należące do tego samego podmiotu stanowią jedną nieruchomość. Trzeba tu dodać, że zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27.07.2021 r. sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, będące przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych, wykazuje się w ewidencji jako odrębne działki ewidencyjne, jeżeli:

- 1) wyodrębnione zostały w wyniku podziału nieruchomości, a materiały powstałe w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych związanych z tym podziałem przyjęte zostały do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 2) są wyszczególnione w istniejących dokumentach określających stan prawny nieruchomości, a w szczególności w księgach wieczystych, zbiorach dokumentów, aktach notarialnych, prawomocnych orzeczeniach sądowych i ostatecznych decyzjach administracyjnych, a jednocześnie są działkami gruntu lub działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

1.1. Wątpliwości definicyjne – uchwała III CZP 8/13

Na tle systemu drugiego powstała **wątpliwość co do prawnego rozumienia nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej, wywołująca rozbieżności zarówno w doktrynie², jak i w orzecznictwie**. Na potrzeby praktyki wyjaśniła je i usunęła uchwała Sądu Najwyższego z 21.03.2013 r. (III CZP 8/13)³.

W uchwale wskazano na istnienie dwóch sposobów rozumienia nieruchomości gruntowej.

Według pierwszego nieruchomością jest jednolity fizycznie obszar gruntu należący do tego samego właściciela, graniczący ze wszystkich stron z gruntami należącymi do innych właścicieli, bez jakiegokolwiek nawiązywania do ksiąg wieczystych. W tym materialnoprawnym ujęciu jedna księga wieczysta mogłaby obejmować kilka nieruchomości, zatem odłączenie z księgi wieczystej i założenie nowej księgi wieczystej nie musiałoby się wiązać z podziałem nieruchomości. W motywach uchwały wskazano, że za takim rozumieniem nieruchomości opowiedział się Sąd Najwyższy między innymi w uzasadnieniach uchwały z 27.12.1994 r. (III CZP 158/94)⁴ oraz postanowienia z 7.11.2003 r. (V CK 396/02)⁵. Według drugiej koncepcji, w przypadku nieruchomości wieczystoksięgowych o istnieniu, liczbie nieruchomości oraz ich zakresie przedmiotowym decyduje treść księgi wieczystej, natomiast takie okoliczności, jak sąsiedztwo lub przynależność do jednego podmiotu własności nie mają znaczenia. W tym ujęciu wyrażonym regułą „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość” kilka działek objętych jedną księgą wieczystą stanowi zawsze jedną nieruchomość, nawet jeśli działki nie graniczą ze sobą, a odłączenie chociażby jednej z działek z księgi wieczystej równoznaczne jest z podziałem nieruchomości.

Sąd Najwyższy wskazał, że dominująca w orzecznictwie jest koncepcja przewidująca pierwszeństwo wieczystoksięgowego modelu nieruchomości, w myśl której nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą; natomiast w braku księgi wieczystej

² M. Bednarek, *Mienie: komentarz do art. 44–55 kodeksu cywilnego*, Kraków 1997, s. 89–93.

³ OSNC 2013/9, poz. 108.

⁴ OSNC 1995/4, poz. 59.

⁵ „Izba Cywilna” 2004/7–8, s. 39.

sąsiadujące ze sobą grunty należące do tego samego podmiotu stanowią jedną nieruchomość. Wyrazem tego stanowiska są uchwały Sądu Najwyższego z 7.04.2006 r. (III CZP 24/06)⁶; z 26.04.2007 r. (III CZP 27/07)⁷; z 17.04.2009 r. (III CZP 9/09)⁸; wyroki z 23.09.1970 r. (II CR 361/70)⁹; z 26.02.2003 r. (II CKN 1306/00)¹⁰; z 22.02.2012 r. (IV CSK 278/11)¹¹, oraz postanowienia Sądu Najwyższego z 19.02.2003 r. (V CK 278/02)¹²; z 30.10.2003 r. (IV CK 114/02)¹³; z 30.05.2007 r. (IV CSK 56/07)¹⁴ i z 16.06.2009 r. (V CSK 479/08)¹⁵.

W uchwale III CZP 8/13 Sąd Najwyższy opowiedział się za tym drugim stanowiskiem, formułując tezy następującej treści:

„1. Nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urzędowo księgę wieczystą. Natomiast w braku księgi wieczystej sąsiadujące ze sobą grunty należące do tego samego podmiotu stanowią jedną nieruchomość.

2. Nie ma podstaw do przyjmowania, że samo geodezyjne wyodrębnienie działki i nadanie oddzielnego numeru zmienia jej status jako części składowej nieruchomości. Geodezyjnie wyodrębnione działki objęte jedną księgą wieczystą stanowią części składowe nieruchomości i nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu. Nadanie działkom odrębnych numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych. Jeżeli takie działki objęte są jedną księgą wieczystą, to bez względu na sposób rozumienia pojęcia nieruchomości składają się na jedną nieruchomość”.

Takie stanowisko utrwalone jest w dalszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. postanowienie z 8.03.2017 r., IV CSK 294/16)¹⁶ i prezentowane także

⁶ OSNC 2007/2, poz. 24.

⁷ OSNC 2008/6, poz. 62.

⁸ OSNC 2010/1, poz. 4.

⁹ OSNCP 1971/6, poz. 97.

¹⁰ „Biuletyn SN” 2003/8, s. 8.

¹¹ OSNC 2013/3, poz. 35.

¹² LEX nr 77085.

¹³ OSNC 2004/12, poz. 201.

¹⁴ LEX nr 301839.

¹⁵ LEX nr 627259.

¹⁶ LEX nr 2710256.

w orzecznictwie sądów administracyjnych (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z 24.03.2020 r., II SA/Ol 104/20)¹⁷.

Akceptując je, warto przytoczyć fragment z uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z 30.10.2003 r. (IV CK 114/02)¹⁸, w którym sąd ten odwołał się do argumentów z wykładni systemowej. Uznał, że dyrektywy tej wykładni sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia w obrębie ustawy o księgach wieczystych i hipotece niż w art. 46 § 1 k.c., podkreślając, iż księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Dlatego graniczące ze sobą działki gruntu będące własnością tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., natomiast połączenie takich nieruchomości w jednej księdze wieczystej powoduje utratę ich samodzielności i powstanie nowej nieruchomości.

1.2. Zasiedzenie części nieruchomości/fragmentu działki ewidencyjnej

Powyższe uwagi odnośnie do prawnego rozumienia określenia „nieruchomość gruntowa” mają znaczenie przede wszystkim z punktu widzenia dokonywanego podziału nieruchomości. Odnosząc je do kwestii zasiedzenia, trzeba wskazać, że w razie nabycia tą drogą własności działki ewidencyjnej stanowiącej część nieruchomości, działka ta staje się odrębną nieruchomością. Oczywiście, także część działki geodezyjnej może podlegać zasiedzeniu, ale wówczas ta część stanie się działką ewidencyjną dopiero po wyodrębnieniu na mapie punktami granicznymi i oznaczeniu jej przez geodetę, a prawny status nieruchomości uzyska po uprawomocnieniu się orzeczenia o zasiedzeniu.

¹⁷ LEX nr 2957057.

¹⁸ OSNC 2004/12, poz. 201.

2. Nieruchomość rolna

Nieruchomość rolna jest rodzajem nieruchomości gruntowej, definiowanej funkcjonalnie przy uwzględnieniu potencjalnego jej wykorzystania do celów rolniczych. Zgodnie z art. 46¹ k.c. nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Definicję tę uwzględnia również ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Według art. 2 pkt 1 u.k.u.r., ilekroć mowa w niej o „nieruchomości rolnej” – należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Tak więc w obecnym stanie prawnym o charakterze rolnym nieruchomości decydują dwa kryteria: pozytywne, jakim jest potencjalna możliwość wykorzystania jej do celów rolniczych, określona w art. 46¹ k.c., oraz negatywne – wynikające z art. 2 u.k.u.r. – nieprzeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolne. Tezę tę potwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z 15.05.2009 r. (II CSK 9/09)¹⁹, stwierdzając, że w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego nie są nieruchomościami rolnymi takie, które są wprawdzie takimi w znaczeniu przyjętym w art. 46¹ k.c., lecz w planach zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone na inne cele niż rolne. Podobne stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 23.07.2021 r. (I OSK 70/21)²⁰, uzupełniając je stwierdzeniem, że jeżeli dla danego terenu nie uchwalono planu zagospodarowania przestrzennego, wówczas decydujące znaczenie ma przeznaczenie nieruchomości określone w ewidencji gruntów i budynków. Zdaniem sądu ten zapis w ewidencji przesądza o możliwości wykorzystania gruntu do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej i decyduje o ich charakterze. W związku z tym nie ma znaczenia dla oceny, czy nieruchomość ma charakter rolny, sama okoliczność, że nieruchomość jest położona na obszarze miasta, gdzie rodzinnych gospodarstw rolnych nie ma.

¹⁹ LEX nr 518109.

²⁰ LEX nr 3205369.