

**STWIERDZENIE NABYCIA
PRZEZ ZASIEDZENIE
SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU
I SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ
O TREŚCI ODPOWIADAJĄCEJ
SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU**

Leszek Jantowski



Wolters Kluwer

**STWIERDZENIE NABYCIA
PRZEZ ZASIEDZENIE
SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU
I SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ
O TREŚCI ODPOWIADAJĄCEJ
SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU**

Leszek Jantowski



Wolters Kluwer

WARSZAWA 2020

SERIA **MONOGRAFIE**

Stan prawny na 20 kwietnia 2020 r.

Recenzent

Prof. dr hab. Bartosz Rakoczy

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Adam Choiński

Opracowanie redakcyjne

Katarzyna Rybczyńska

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

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.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ

Więcej na www.legalnakultura.pl

POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2020

ISBN 978-83-8187-787-9

ISSN 1897-4392

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Mojej Żonie i Dzieciom

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	11
Wstęp	15
Rozdział I	
Uwagi wprowadzające.....	25
1.1. Istota nabycia prawa przez zasiedzenie.....	25
1.2. Zasiedzenie służebności w aspekcie historycznym.....	29
1.3. Nabycie służebności przesyłu i służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności w drodze zasiedzenia – zagadnienia prawnoporównawcze	36
1.3.1. Uwagi ogólne.....	36
1.3.2. Niemcy	37
1.3.3. Austria.....	40
1.3.4. Francja.....	42
1.3.5. Włochy	45
1.3.6. Uwagi podsumowujące.....	47
1.4. Dopuszczalność zasiedzenia służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu.....	49
1.5. Dopuszczalność zasiedzenia służebności przesyłu.....	68
1.6. Uwagi podsumowujące	69
Rozdział II	
Przesłanki materialnoprawne zasiedzenia służebności przesyłu oraz służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu	71
2.1. Zagadnienia ogólne.....	71

2.2. Posiadanie służebności.....	72
2.2.1. Pojęcie posiadania	72
2.2.2. Posiadanie służebności przesyłowych	75
2.2.3. Przedmiot posiadania służebności przesyłowych ...	88
2.2.4. Uwagi podsumowujące.....	96
2.3. Korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia.....	98
2.3.1. Pojęcie urządzenia przesyłowego	98
2.3.2. Status prawny urządzenia przesyłowego.....	103
2.3.3. Korzystanie z urządzenia przesyłowego	113
2.3.4. Uwagi podsumowujące.....	122
2.4. Upływ czasu. Dobra lub zła wiara przy zasiedzeniu służebności przesyłowych.....	124
2.4.1. Definicja dobrej lub złej wiary	124
2.4.2. Dobra wiara w kodeksie cywilnym oraz w doktrynie i orzecznictwie	126
2.4.3. Stany faktyczne uzasadniające dobrą wiarę.....	129
2.4.4. Dobra wiara a tytuł prawny do nieruchomości	131
2.4.5. Dobra wiara a związanie decyzją administracyjną	138
2.4.6. Domniemanie dobrej wiary	144
2.4.7. Służebność gruntowa o treści odpowiadającej służebności przesyłu powstająca z mocy prawa (<i>ex lege</i>) a dobra wiara.....	153
2.4.8. Uwagi podsumowujące.....	171

Rozdział III

Bieg terminu zasiedzenia służebności przesyłowych.....	173
3.1. Uwagi ogólne	173
3.2. Początek biegu terminu zasiedzenia	174
3.3. Zawieszenie biegu terminu zasiedzenia	183
3.4. Wstrzymanie zakończenia biegu terminu zasiedzenia ...	185
3.5. Przerwanie biegu terminu zasiedzenia.....	186
3.6. Uwagi podsumowujące	193

Rozdział IV

Zagadnienia intertemporalne.....	197
4.1. Uwagi ogólne	197

4.2. Brak możliwości zaliczenia okresu posiadania przed dniem 3.08.2008 r.....	198
4.3. Możliwość zaliczenia okresu posiadania po dniu 3.08.2008 r.	202
4.4. Stanowisko judykatury i jego krytyka	205
4.5. Uwagi podsumowujące	213
 Rozdział V	
Postępowanie o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłowych	
5.1. Zagadnienia ogólne.....	215
5.2. Właściwość sądu	216
5.3. Wymogi formalne wniosku.....	217
5.4. Legitymacja do złożenia wniosku.....	222
5.5. Uczestnicy postępowania.....	224
5.6. Treść wniosku	229
5.7. Postępowanie dowodowe	235
5.8. Postanowienie kończące postępowanie w sprawie.....	251
5.9. Środki zaskarżenia	255
5.10. Zasiedzenie służebności przesyłowych jako przesłanka niwecząca.....	257
5.11. Uwagi podsumowujące	260
 Podsumowanie końcowe	 265
 Wnioski <i>de lege ferenda</i>.....	 279
 Bibliografia.....	 283
 Orzecznictwo	 291

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

ABGB	– Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (kodeks cywilny austriacki z 1811 r.)
BGB	– Bürgerliches Gesetzbuch (kodeks cywilny niemiecki z 18.08.1896 r.), (RGrB. S. 195 ze zm.)
GBBerG	– Grundbuchbereinigungsgesetz (niemiecka ustawa o dostosowaniu rejestru gruntów z 20.12.1993 r.), (BGrB. S. 2182, 2192)
k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.)
K.N., Kodeks Napoleona	– Code Napoléon, Code civil des Français (kodeks cywilny francuski z 1804 r.)
Konstytucja RP	– Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
k.p.a.	– ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1460 ze zm.)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2019 r. poz. 2086 ze zm.)
k.s.h.	– ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.)
pr. energ.	– ustawa z 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2020 r. poz. 833 ze zm.)
pr. rzecz.	– dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.)
pr. tel.	– ustawa z 16.07.2004 r. – Prawo telekomunikacyjne (Dz.U. z 2019 r. poz. 2460 ze zm.)

p.w.k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.)
p.w.u.s.t.	– ustawa z 10.05.1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.)
u.g.g.	– ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.)
u.g.n.	– ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.)
u.k.s.c.	– ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 755 ze zm.)
u.k.w.h.	– ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2020 r. poz. 755 ze zm.)
u.z.t.w.n.	– ustawa z 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz.U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm.)
u.z.z.w.	– ustawa z 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2019 r. poz. 1437 ze zm.)

Czasopisma, zbiory orzecznictwa

Biul. SN	– Biuletyn Sądu Najwyższego
BGBI.	– Bundesgesetzblatt
Dz.U.	– Dziennik Ustaw
GSP	– Gdańskie Studia Prawnicze
GSP-Prz. Orz.	– Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa
KPP	– Kwartalnik Prawa Prywatnego
KSAG	– Kwartalnik Sądowy Apelacji Gdańskiej
M.P.	– Monitor Polski
M. Praw.	– Monitor Prawniczy
OSA	– Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
OSNCK	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna i Izba Karna

OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPIKA	– Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego – Seria A
Pal.	– Palestra
PiP	– Państwo i Prawo
PPE	– Przegląd Prawno-Ekonomiczny
PPUAM	– Przegląd Prawniczy Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza
Prok. i Pr.	– Prokuratura i Prawo
Prok. i Pr.-wkl.	– Prokuratura i Prawo – wkładka
PS	– Przegląd Sądowy
PUG	– Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
RGBL	– Reichsgesetzblatt
Rej.	– Rejent
RPEiS	– Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
R.Pr.	– Radca Prawny
SPP	– Studia Prawa Prywatnego
ZP UKSW	– Zeszyty Prawnicze Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego

Inne

ETPCz	– Europejski Trybunał Praw Człowieka
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
SA	– Sąd Apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– Sąd Okręgowy
SR	– Sąd Rejonowy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
WSA	– Wojewódzki Sąd Administracyjny

WSTĘP

Mimo że instytucja służebności przesyłu istnieje już 10 lat¹, nadal budzi liczne kontrowersje. Ich wyrazem są m.in. spory dotyczące służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu, a w szczególności możliwości nabycia przez zasiedzenie tego prawa². Z tego też po-

¹ Służebność przesyłu została wprowadzona do polskiego systemu prawnego z dniem 3.08.2008 r. na podstawie art. 1 pkt 2 ustawy z 30.05.2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 731).

² Przejawem tego jest choćby sprawa przed Trybunałem Konstytucyjnym o sygnaturze P 10/16, zainicjowana pytaniem SR w Grudziądzu dotyczącym zgodności z Konstytucją RP oraz art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności art. 292 k.c. w zw. z art. 285 § 1 i 2 k.c. w zakresie, w jakim ich stosowanie umożliwiało nabycie przed wejściem w życie art. 305¹–305⁴ k.c. w drodze zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego lub Skarb Państwa. Pytanie prawne zadane przez SR w Grudziądzu postanowieniem z 1.04.2016 r. brzmi: „Czy art. 292 k.c. stosowany w związku z art. 285 § 1 i 2 k.c., rozumiany w ten sposób, że umożliwiał nabycie przed wejściem w życie art. 305¹–305⁴ k.c. w drodze zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego lub Skarb Państwa, w sytuacji, w której nie wydano decyzji na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz.U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm.), art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm. – art. 75 ust. 1 według oznaczenia w tekście pierwotnym ustawy) lub art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.), jest zgodny z art. 1 Protokołu dodatkowego numer 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (Dz.U. z 1995 r. Nr 36, poz. 175 ze zm.) i art. 2, art. 21 ust. 1 i 2, art. 31 ust. 2 i 3 oraz art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej?”. Do chwili obecnej termin posiedzenia nie został jeszcze wyznaczony. Postępowanie wywołane analogicznym pytaniem zadany przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu zostało zakończone wydaniem przez Trybunał Konstytucyjny postanowienia o umorzeniu postępowania. W jego uzasadnieniu Trybunał podkreślił, że – udzielając

wodu opracowanie zagadnienia stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłu oraz służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu, uwzględniającego aktualny dorobek judykatury oraz piśmiennictwa, jest godne uwagi. Zasadne jest bowiem dokonanie aktualizacji, uporządkowania na nowo spornych kwestii, jak również wypracowanie rozwiązań przydatnych w praktyce.

Nie powinno przy tym budzić wątpliwości, że zagadnienia funkcjonowania urządzeń przesyłowych mają niezwykle istotne znaczenie w praktyce, gdyż każdy, w mniej lub bardziej bezpośredni sposób, korzysta z różnego rodzaju mediów: energii elektrycznej, wody, gazu, energii cieplnej itp. i trudno sobie obecnie wyobrazić życie bez korzystania z tych zdobyczy cywilizacji. Podstawy prawne funkcjonowania urządzeń przesyłowych na nieruchomości mają zatem swój wymiar społeczny oraz praktyczny i choćby z tego względu zasługują na szczególne zainteresowanie. Podkreślić przy tym należy, że potencjalnym beneficjentem nabycia przez zasiedzenie wyżej wskazanych praw jest z reguły przedsiębiorca przesyłowy, zaś jego konsekwencją – ograniczenie własności nieruchomości. Zasadna jest dlatego ocena istniejących regulacji prawnych z punktu widzenia wyważenia interesów obu stron, gdzie zazwyczaj przedsiębiorca ma pozycję silniejszą względem właściciela nieruchomości.

Tak określone kierunki wyznaczają główne cele rozważań zawartych w monografii.

Po pierwsze, celem pracy jest analiza przepisów prawnych z punktu widzenia norm chroniących właściciela nieruchomości, w szczególności w aspekcie zagadnień intertemporalnych, które nie zostały w sposób należyty rozwiązane przez ustawodawcę w ustawie nowelizującej

odpowiedzi na zadane pytania prawne – w istocie wyraziłby pogląd o dopuszczalności albo niedopuszczalności stosowania funkcjonalnej wykładni przepisów regulujących służebności gruntowe czy też stosowania tych przepisów w drodze *analogiae legis*, co doprowadziłoby jednak do zastąpienia Sądu Najwyższego przez Trybunał Konstytucyjny. Zob. postanowienie TK z 17.10.2018 r., P 7/17, OTK-A 2018/59; zob. także R. Chęciński, T. Marzec, *Służebność gruntowa o treści służebności przesyłu jako problem konstytucyjny*, PPUAM 2016/6, s. 194–207; J. Pokrzywniak [w:] *Kodeks cywilny*, t. I, *Komentarz*. Art. 1–352, red. M. Gutowski, Warszawa 2018, s. 1598–1599.

z 30.05.2008 r.³, i odpowiedź na pytanie, czy aktualny brak regulacji prawnych o doliczeniu do okresu posiadania służebności przesyłu okresu występowania na nieruchomości stanu faktycznego odpowiadającego treści służebności przesyłu, sprzed wprowadzenia w życie tej instytucji, nie stanowi uzasadnienia dla zmiany obowiązujących przepisów poprzez wyraźne i jednoznaczne rozstrzygnięcie tej kwestii, w celu zwiększenia ochrony interesów właściciela nieruchomości obciążonej.

Po drugie, jest to omówienie najistotniejszych zagadnień związanych ze stwierdzeniem nabycia przez zasiedzenie zarówno służebności przesyłu, jak i służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu. Wymaga bowiem podkreślenia, iż ściśle powiązanie służebności przesyłu ze służebnością gruntową o treści odpowiadającej służebności przesyłu, w szczególności w kontekście funkcji, jakie spełniają, przesłanek ich nabycia, zagadnień intertemporalnych, powoduje, że badanie dopuszczalności i przesłanek nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłu nie może się obyć bez zbadania dopuszczalności i przesłanek nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu. Temu ma służyć analiza aktualnie obowiązujących przepisów regulujących instytucję służebności przesyłu, a także przepisów obowiązujących przed wprowadzeniem do polskiego porządku prawnego instytucji służebności przesyłu⁴. Konieczne jest bowiem przedstawienie stanowisk prezentowanych w judykaturze i doktrynie dotyczących konstrukcji służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu oraz wyrażenie własnego poglądu w sporze, czy konstrukcja ta stanowi przejaw niedopuszczalnej kreacji i prawotwórstwa Sądu Najwyższego⁵, czy też jest wynikiem zastosowania akceptowalnych zasad wykładni funkcjonalnej i dynamicznej *praeter legem*, z dodatkową argumentacją uzasadniającą przyjętą koncepcję. Analiza ta zmierza w rezultacie do wyjaśnienia, czy powyższe regulacje prawne są wy-

³ Zagadnienie to zasygnalizował też Trybunał Konstytucyjny w powołanym postanowieniu z 17.10.2018 r., P 7/17.

⁴ Art. 1 pkt 2 ustawy z 30.05.2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 731).

⁵ W uzasadnieniu cytowanego postanowienia TK w sprawie P 7/17 za niedopuszczalne uznano kreowanie nowego ograniczonego prawa rzeczowego w drodze orzecznictwa, jakkolwiek nie odniesiono tego wprost do służebności gruntowej przesyłu.

starczające do uporządkowania tzw. zaszłości związanych z istnieniem urzędzeń przesyłowych, w drodze nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej przesyłu⁶ lub służebności przesyłu. Wnioski wynikające z powyższych rozważań pozwolą stworzyć uniwersalną konstrukcję w postaci „służebności przesyłowych”⁷, obejmującą zarówno służebność gruntową o treści odpowiadającej służebności przesyłu (służebność gruntową przesyłu), jak i służebność przesyłu.

Opis konstrukcji „służebności przesyłowych” ma także służyć weryfikacji stanowiska o funkcjonalnym podobieństwie objętych tą konstrukcją służebności, jak i sprawdzeniu istnienia potencjalnych odrębności. Zasadna jest również ocena, czy istniejące podobieństwa i ewentualne odrębności mają wpływ na spełnienie przesłanek nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłowych. Weryfikowana będzie teza o tożsamości przesłanek nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu oraz służebności przesyłu.

Po trzecie, celem pracy jest analiza praktycznych zagadnień związanych z sądowym postępowaniem w sprawie o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłu oraz służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu, z uwzględnieniem wypracowanego już dorobku w zakresie stosowania obu instytucji i możliwości wykorzystania w praktyce zaproponowanych rozwiązań.

Monografia składa się z pięciu rozdziałów, z których każdy zakończony jest uwagami podsumowującymi. W rozdziale I zawierającym uwagi wprowadzające zostały omówione ogólne zagadnienia związane z istotą

⁶ Pojęciem „służebności gruntowej przesyłu” posłużył się Sąd Najwyższy w uchwale SN (7) z 5.06.2018 r., III CZP 50/17, OSNC 2019/1, poz. 1.

⁷ Pojęcie „służebności przesyłowych” pojawia się niekiedy w orzecznictwie w kontekście ograniczenia własności nieruchomości będącego skutkiem ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz.U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm.), art. 70 ust. 1 ustawy z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) i art. 124 ust. 1 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.), nazywanej także służebnością ustawową lub służebnością publiczną; zob. uzasadnienie uchwały SN z 8.12.2016 r., III CZP 86/16, OSNC 2017/9, poz. 98 i powołane tam orzecznictwo.

instytucji zasiedzenia, jej cechami definiującymi. Zwrócono uwagę na brak ekwiwalentności jako element charakterystyczny dla nabycia przez zasiedzenie własności lub służebności oraz komplementarną dla niego utratę tych praw przez osoby uprawnione. Omówiono również instytucję zasiedzenia w aspekcie jej rozwoju historycznego, ze szczególnym uwzględnieniem najbardziej interesującej, z punktu widzenia celów niniejszej pracy, instytucji zasiedzenia służebności gruntowej. Poddane są także analizie wyrażone w judykaturze i doktrynie poglądy dotyczące dopuszczalności nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu oraz służebności przesyłu i przedstawione jest własne stanowisko odnośnie do tego zagadnienia, stanowiące podłoże rozważań w toku dalszego wywodu.

W rozdziale tym wskazano również rozwiązania zastosowane w obcych systemach prawnych, dotyczące instytucji zbliżonych do służebności przesyłu, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości nabycia tego prawa przez zasiedzenie. Wybór porządków prawnych obowiązujących w Niemczech, Austrii, Francji i Włoszech wynika z tego, że regulacje w tych krajach są reprezentatywne dla krajów europejskich, w których uregulowano służebność – instytucję mającą swe źródło w prawie rzymskim. Celem analizy prawno-porównawczej jest podkreślenie różnic w regulacjach dotyczących służebności i zwrócenie uwagi na specyfikę przyjętego w prawie polskim rozwiązania polegającego na możliwości nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłowych.

Rozdział II poświęcony jest szczegółowemu omówieniu materialno-prawnych przesłanek nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłu i służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu. Wyjaśniono w nim desygnat pojęcia „posiadanie służebności” oraz „trwałego i widocznego urządzenia” w kontekście szczególnego rodzaju urządzenia, jakim jest urządzenie przesyłowe. Wyjaśniono także, jak należy definiować korzystanie z tego urządzenia, w tym od kiedy możliwe jest powstanie stanu rozumianego jako korzystanie z urządzenia przesyłowego. Ma to znaczenie z punktu widzenia przesłanki upływu czasu niezbędnego do nabycia służebności przez zasiedzenie. Szczególną uwagę poświęcono zagadnieniu dobrej lub złej wiary oraz wyjaśnieniu kontrowersji związanych z pojawiającą się w piśmiennictwie i orzeczni-

ctwie koncepcją służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu powstającej z mocy prawa (*ex lege*). Weryfikowana będzie teza, że jakkolwiek w przypadku posiadania służebności obowiązuje domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.), to jednak w praktyce przypadki takie są rzadkie, zaś jednym z nich jest sytuacja, gdy przedsiębiorca przesyłowy nabył w drodze uwłaszczenia urządzenie przesyłowe wybudowane uprzednio na gruncie Skarbu Państwa, przy czym termin zasiedzenia należy liczyć wówczas od dnia uwłaszczenia urządzeń. Poddana zostanie analizie szczególna sytuacja wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji administracyjnej stanowiącej tytuł do władania nieruchomością w granicach służebności przesyłu w celu zweryfikowania wyrażonego w orzecznictwie i doktrynie poglądu o dopuszczalności nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłowej poprzez uznanie *ex tunc* okresu posiadania na podstawie wyeliminowanej z obrotu decyzji za podlegający zaliczeniu do okresu zasiedzenia.

Rozdziały III i IV są powiązane z rozdziałem II, ponieważ poruszona w nich została problematyka biegu terminu zasiedzenia, okoliczności świadczących o jego rozpoczęciu, przesłankach wstrzymania, zawieszenia, a przede wszystkim czynnościach powodujących jego przerwanie. Przedstawiono także wyrażone w judykaturze i piśmiennictwie poglądy dotyczące zagadnień intertemporalnych związanych z możliwością zaliczenia do okresu posiadania służebności przesyłu stanów faktycznych sprzed wejścia w życie tej instytucji, wskazując na możliwe warianty w tym zakresie wniosków *de lege lata* i propozycje postulatów *de lege ferenda*.

W rozdziale V usystematyzowano regulacje dotyczące sądowego postępowania w sprawach o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłu oraz służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu, ze szczególnym uwzględnieniem warunków formalnych wniosku, przebiegu postępowania dowodowego oraz elementów koniecznych, jakie winno zawierać pozytywne rozstrzygnięcie o stwierdzeniu nabycia służebności przez zasiedzenie. Omówiono także zwyczajne i nadzwyczajne środki zaskarżenia.

W pracy zastosowano przede wszystkim dogmatyczno-prawną metodę badań naukowych, przy użyciu której przeprowadzono analizę aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Podstawę rozważań stanowią przede wszystkim przepisy ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny, ale także ustaw pozakodeksowych zawierających rozwiązania nawiązujące do instytucji służebności przesyłu, w szczególności ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁸ czy wcześniejszych ustaw – z 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości⁹ oraz ustawy z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości¹⁰, a także ukształtowanego na jego tle orzecznictwa sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. Analiza orzecznictwa ma na celu w szczególności podkreślenie twórczej, a w pewnych elementach nawet prawotwórczej roli sądów w kształtowaniu instytucji służebności przesyłu¹¹ jako wyrazu dopuszczalnego aktywizmu sędziowskiego¹², stanowiącego kompromis pomiędzy aksjologią swobodnej decyzji sądowej a aksjologią decyzji praworządnej i racjonalnej¹³.

Zastosowana metoda dogmatyczno-prawna ma służyć także uporządkowaniu i ocenie wyrażonych dotychczas w nauce i judykaturze poglądów odnośnie do możliwości nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłu oraz służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu. Komplementarne dla tej metody jest także ujęcie zagadnienia w jego aspekcie historycznym, uwzględniającym dorobek nauki i orzecznictwa z okresu sprzed wprowadzenia do polskiego systemu prawnego instytucji służebności przesyłu. Zastosowana będzie także metoda prawnoporów-

⁸ Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.

⁹ Dz.U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm.

¹⁰ Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.

¹¹ Zob. także A. Stelmachowski, *Prawotwórcza rola sądów (w świetle orzecznictwa cywilnego)*, PiP 1967/4–5, s. 611–626; A. Stelmachowski, *Zarys teorii prawa cywilnego*, Warszawa 1998, s. 295–307.

¹² L. Morawski, *Filozofia prawa*, Toruń 2014, s. 220–221. Autor ten wyróżnia tzw. aktywizm „twardy”, gdy sąd otwarcie tworzy nowe reguły, i aktywizm „słaby”, który wyraża się w twórczej, kreatywnej wykładni przepisów prawa. Trafnie zwraca także uwagę, że twórczy charakter wykładni niekoniecznie świadczy o tym, że sąd w danej sytuacji nadużył swojej władzy, lecz wynika to z samej istoty interpretowanych pojęć; zob. także L. Morawski, *Precedens a wykładnia*, PiP 1996/10, s. 5–8.

¹³ J. Wróblewski, *Sądowe stosowanie prawa*, Warszawa 1988, s. 357–361, s. 383–386.

nawcza, aby wykazać, że instytucja zasiedzenia służebności przesyłu (służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu) jest oryginalnym rozwiązaniem służącym uregulowaniu zaszłości – na tle rozwiązań przyjętych w innych ustawodawstwach, co do zasady preferujących inne niż zasiedzenie sposoby powstania tego prawa.

W monografii zaproponowano rozwiązania istotne z punktu widzenia praktycznych aspektów postępowania o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłu oraz służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu. Oprócz zagadnień materialnoprawnych ważną częścią pracy jest bowiem uporządkowanie i ocena stanowisk związanych z przebiegiem samego postępowania sądowego dotyczącego rozpoznania wniosku o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej przesyłu i służebności przesyłu.

Na wstępie należy założyć, że aktualnie obowiązujące przepisy dotyczące służebności przesyłu, a także przepisy obowiązujące przed wprowadzeniem do porządku prawnego tej instytucji, przy uwzględnieniu dopuszczalnej wykładni *praeter legem*, były i są, z jednej strony, wystarczającą podstawą prawną dla powstania i nabycia służebności przesyłowych w drodze zasiedzenia, zaś z drugiej strony, z uwagi na brak przepisów intertemporalnych odnoszących się do stanów faktycznych odpowiadających instytucji służebności przesyłu, nie chronią w sposób pełny interesów właściciela nieruchomości.

Szczególne słowa podziękowania kieruję do dr hab., prof. Uniwersytetu Gdańskiego Małgorzaty Balwickiej-Szczyrby, mojej znakomitej Pani Promotor rozprawy doktorskiej, za pełną zaangażowania opiekę naukową. Bez pomocy Pani Profesor nie byłoby możliwe wydanie niniejszej monografii. Jej wsparcie, cenne i wnikliwie uwagi stanowiły ciągłą inspirację do wytężonej pracy.

Bardzo serdecznie dziękuję również recenzentom rozprawy doktorskiej, Panom: Profesorowi dr. hab. Jackowi Góreckiemu oraz dr. hab. Adamowi Bieranowskiemu, prof. UWM w Olsztynie, za życzliwość i wnikliwie uwagi, które dały asumpt do dalszych przemyśleń mających odzwierciedlenie w ostatecznej treści monografii.

Pragnę także bardzo podziękować Panu Profesorowi dr. hab. Bartoszowi Rakoczemu – recenzentowi wydawniczemu – za cenne uwagi, które pomogły mi w redakcji publikacji.

Bardzo szczególne słowa podziękowania przekazuję mojej żonie Beacie oraz dzieciom, bez których wsparcia i wyrozumiałości ta książka by nie powstała.

Niniejsza praca jest skróconą i zaktualizowaną wersją rozprawy doktorskiej, obronionej na Uniwersytecie Gdańskim we wrześniu 2019 r.

Gdańsk, kwiecień 2020 r.

Leszek Jantowski

Rozdział I

UWAGI WPROWADZAJĄCE

1.1. Istota nabycia prawa przez zasiedzenie

Zasiedzenie jest – obok przemilczenia, przedawnienia i terminów zawitych (prekluzji) – jedną z postaci dawności. Instytucje objęte tym pojęciem wiążą powstanie skutków prawnych z upływem czasu. Przyjmuje się w literaturze, że wraz z przemilczeniem zasiedzenie tworzy tzw. przedawnienie nabywcze, ponieważ obie te instytucje prowadzą do nabycia praw podmiotowych bezwzględnych przez podmiot dotychczas nieuprawniony¹. Innymi słowy, zasiedzenie jest swoistym sposobem nabycia własności lub innych praw podmiotowych (użytkowania wieczystego, służebności gruntowej czynnej) związanym z upływem czasu. Jego istota polega na nabyciu *ex lege* określonego prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w oznaczonym w ustawie czasie². Zasadniczą funkcją zasiedzenia jest uporządkowanie stanów faktycznych i nadanie im statusu usank-

¹ B. Kordasiewicz [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 2, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, Warszawa 2002, s. 529; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 633; B. Rakoczy, *Zasiedzenie służebności przesyłu*, Warszawa 2014, s. 16 i powołana tam literatura.

² A. Stelmachowski [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 381; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, red. E. Gniewek, s. 633–635; zob. także E. Janeczko, *Zasiedzenie*, Zielona Góra 2002, s. 11; A. Kunicki, *Zasiedzenie w prawie polskim*, Warszawa 1964, s. 13.

cjonowanego prawnie na skutek długoletniego posiadania rzeczy lub prawa bez tytułu prawnego, w sytuacji bezczynności właściciela rzeczy³.

Cechą charakterystyczną dla instytucji zasiedzenia jest to, że nabycie danego prawa ma charakter pierwotny, co oznacza, że następuje ono bez związku z przysługiwaniem prawa innej osobie, a w przypadku nabycia prawa własności powoduje także utratę tego prawa przez poprzedniego właściciela⁴. Istotne jest także, że nabycie prawa przez zasiedzenie następuje bez jakiegokolwiek rekompensaty (ekwiwalentu) na rzecz poprzednio uprawnionego⁵.

Antycypując rozważania dotyczące samej możliwości nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłu, wskazać należy, że na tle „ekwiwalentności” nabytego prawa powstało zagadnienie, czy właścicielowi nieruchomości przysługuje przeciwko posiadaczowi nieruchomości, a w szczególności przeciwko posiadaczowi służebności przesyłowej, roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres poprzedzający nabycie z mocy prawa służebności. Nie powinno przy tym budzić wątpliwości, że osobie, której nieruchomość została obciążona służebnością przesyłową wskutek jej zasiedzenia, nie przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w granicach służebności za okres od chwili nabycia służebności

³ S. Rudnicki [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 1149; podobnie także E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks cywilny*, t. I, *Komentarz. Art. 1–449*¹⁰, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2018, s. 569; także np. postanowienie SN z 9.05.2018 r., III CSK 361/17, LEX nr 2490895.

⁴ A. Stelmachowski [w:] *System Prawa Prywatnego...*, t. 3, red. T. Dybowski, s. 392; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, red. E. Gniewek, s. 644; E. Janeczko, *Zasiedzenie...*, s. 12; A. Kunicki, *Zasiedzenie...*, s. 65–67 i powołane tam poglądy dotyczące nabycia pierwotnego i pochodnego.

⁵ E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, red. E. Gniewek, s. 644; E. Janeczko, *Zasiedzenie...*, s. 198; S. Babiarz [w:] *Nieruchomości w prawie cywilnym, administracyjnym i podatkowym*, red. S. Babiarz, Warszawa 2017, s. 153. Z kolei w wyrokach TK z 25.05.1999 r., SK 9/98, OTK 1999/4, poz. 78 i z 14.12.2005 r., SK 61/03, OTK-A 2005/11, poz. 136, potwierdzono, że zasiedzenie jest usprawiedliwione ochroną porządku publicznego i przepisy o zasiedzeniu, mimo że nie przewidują rekompensaty dla właściciela utraconej własności, są zgodne z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, a w przypadku nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie – także z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP; zob. także uzasadnienie uchwały SN z 30.11.2016 r., III CZP 77/16, OSNC 2017/9, poz. 94.

w drodze zasiedzenia⁶. Z tym momentem bowiem osoba uprawniona legitymuje się tytułem prawnym do władania cudzą nieruchomością w granicach służebności.

Co do okresu sprzed upływu terminu zasiedzenia, a więc okresu, gdy posiadacz korzystał z nieruchomości w granicach służebności, możliwe są dwa stanowiska.

Wedle pierwszego z nich, za tym, że osobie, która utraciła własność rzeczy wskutek jej zasiedzenia, przysługuje wobec posiadacza roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie poprzedzającym dzień zasiedzenia, może przemawiać okoliczność, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstanie, uzyskuje byt samodzielny, niezależny od roszczeń chroniących własność. Skutki zasiedzenia odnoszą się wyłącznie do prawa własności i powodują jego nabycie przez posiadacza, połączone z utratą prawa przez dotychczasowego właściciela. Zasiedzenie nie pozostaje natomiast w żadnym związku z roszczeniami uzupełniającymi, które np. w drodze cesji mogą przysługiwać już osobom trzecim. W rezultacie utrata własności rzeczy nie powoduje utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi prawo to przysługiwało⁷. Podobnie właścicielowi nieruchomości obciążonej wskutek zasiedzenia służebnością przesyłową przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z tej nieruchomości za okres poprzedzający zasiedzenie⁸.

⁶ Tak Sąd Najwyższy w wyroku z 12.01.2012 r., II CSK 258/11, LEX nr 1125088, w którym stwierdził, że byłemu właścicielowi nie przysługują wobec posiadacza, który nabył własność nieruchomości przez zasiedzenie, roszczenia uzupełniające za okres poprzedzający datę zasiedzenia; M. Balwicka-Szczyrba, *Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urządzeń przesyłowych*, Warszawa 2015, s. 156–157.

⁷ Zob. J. Zralek, B. Panfil, *W sprawie zasiedzenia służebności przesyłu i jego skutków*, PS 2016/11–12, s. 69–73; także uzasadnienie uchwały SN z 24.07.2013 r., III CZP 36/13, OSNC 2014/3, poz. 24; uzasadnienie wyroku SN z 7.08.2014 r., II CSK 573/13, OSNC 2015/7–8, poz. 90.

⁸ M. Warciński, *Glosa do uchwały SN z 30.11.2016 r., III CZP 77/16*, PS 2019/1, s. 105–111.

Drugie stanowisko odwołuje się do ugruntowanego w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądu, 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 zasiedzenia⁹.

Wskazuje się, że funkcja zasiedzenia sprzeciwia się przyznaniu byłemu właścicielowi wobec posiadacza, który stał się właścicielem (uprawnionym z innego prawa rzeczowego), roszczeń, u których podstaw leży prawo własności. Do takich zaś należą roszczenia uzupełniające za okres poprzedzający datę zasiedzenia, w tym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Ład, porządek prawny, stabilizacja stosunków w zakresie odnoszącym się do własności rzeczy, czyli wszystko to, do czego zapewnienia zmierza zasiedzenie, ulegałoby ponownie zakłóceniu, co byłoby nie do pogodzenia z celem zasiedzenia. Odnosi się to także do zasiedzenia służebności przesyłu i roszczeń właściciela nieruchomości o wynagrodzenie za korzystanie z tej nieruchomości za okres poprzedzający zasiedzenie¹⁰.

Innymi słowy, o ile w judykaturze dopuszcza się w szerokim zakresie przysługiwanie roszczeń uzupełniających, obejmujące także przypadki naruszenia własności w inny sposób niż przez pozbawienie właściciela władztwa nad rzeczą, o tyle wyklucza się, aby roszczenia te przysługiwały właścicielowi z chwilą wygaśnięcia roszczenia petytoryjnego (windykacyjnego, negatoryjnego).

⁹ Por. postanowienia SN z 15.11.1968 r., III CRN 257/68, LEX nr 6415; z 15.04.2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012/10, poz. 93 z glosą M. Olczyk, OSP 2012/10, poz. 93; powołany już wyrok SN z 12.01.2012 r., II CSK 258/11, LEX nr 1125088 oraz wyrok SN z 15.06.2016 r., II CSK 639/15, LEX nr 2075706, w którego uzasadnieniu odwołano się do wyroku ETPCz z 30.08.2007 r. w sprawie 44302/02 J.A. Pye (Oxford) Ltd przeciwko Wielkiej Brytanii, LEX nr 292787, stwierdzającego, że regulacje przewidujące nabycie własności nieruchomości kosztem dotychczasowego właściciela w następstwie długoterminowego posiadania, służąc uregulowaniu sposobu korzystania z własności zgodnie z interesem powszechnym, nie naruszają art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (Dz.U. z 1995 r. Nr 36, poz. 175 ze zm.).

¹⁰ Zob. wyroki SN z 19.09.2013 r., I CSK 700/12, LEX nr 1388637; z 12.02.2014 r., IV CNP 28/13, OSNC-ZD 2015/2, poz. 27; uchwała SN z 30.11.2016 r., III CZP 77/16, OSNC 2017/9, poz. 94.

Warte podzielenia jest drugie z wyżej zaprezentowanych zapatrywań. Przemawia za nim przede wszystkim wzgląd na pewność stosunków prawnych w relacji właściciel nieruchomości obciążonej – przedsiębiorca przesyłowy oraz podstawowa funkcja zasiedzenia, jaką jest uporządkowanie stanów faktycznych i prawnego ich usankcjonowania z jednej strony na skutek długoletniego posiadania bez tytułu prawnego, zaś z drugiej – komplementarnego dla tego posiadania stanu bezczynności właściciela rzeczy. Skoro bowiem właściciel rzeczy był bezczynny w okresie, gdy zasiedzenie biegło, brak aksjologicznego uzasadnienia dla kreowania tego roszczenia w sytuacji zaistnienia zdarzenia prawnego związanego z upływem czasu, w tym przypadku zasiedzenia służebności przesyłowej. Gdyby dopuścić możliwość dochodzenia przeciwko podmiotowi, który już legitymuje się prawem podmiotowym w postaci ograniczonego prawa rzeczowego wynagrodzenia za okres korzystania z nieruchomości przed nabyciem tego prawa, powstałby swoisty dysonans prawny pomiędzy posiadaniem prawa i jednoczesnym zobowiązaniem do zapłaty wynagrodzenia za jego posiadanie – zakończone już przecież nabyciem prawa.

1.2. Zasiedzenie służebności w aspekcie historycznym

Instytucja zasiedzenia występowała już w prawie rzymskim, w dwojakiej postaci – starszej nazywanej *usucapio* oraz nowszej – *longi temporis praescriptio*¹¹. *Usucapio* było zasiedzeniem według dawnego *ius civile*, które odnosiło się do nabycia własności kwirytarnej, wyłącznie przez obywateli rzymskich – już po upływie dwóch lat nieprzerwanego posiadania w przypadku nieruchomości. Z kolei *longi temporis praescriptio* stanowiło początkowo zarzut procesowy służący posiadaczowi gruntu, pozwanemu o zwrot po upływie lat 10, jeżeli przeciwnicy procesowi

¹¹ K. Kolańczyk, *Prawo rzymskie*, Warszawa 1976, s. 300, który cytuje definicję Modestynusa „*Usucapio est adiectio (adeptio) dominii per continuationem possessionis temporis lege definiti*” – „Zasiedzenie jest to nabycie własności na skutek ciągłości posiadania przez czas określony prawem”; zob. także A. Kunicki, *Zasiedzenie...*, s. 13, który odwołuje się do definicji zasiedzenia podanej przez Ulpiana, wedle której akcent należy położyć na utratę prawa własności przez dotychczasowego właściciela.

mieszkali w tej samej prowincji, lub 20 – jeżeli mieszkali w różnych prowincjach. Ujednolicenie obu instytucji nastąpiło w wyniku reformy cesarza Justyniana, jakkolwiek rozróżniono, że *usucapio* odnosi się do rzeczy ruchomych, zaś *longi temporis praescriptio* do nieruchomości. Wyodrębniono pięć przesłanek zasiedzenia:

- a) *res habilis*, co oznaczało, że rzecz musiała być zdalna do zasiedzenia,
- b) *titulus*, czyli posiadanie musiało być oparte na „słusznym i prawdziwym” tytule,
- c) *bona fides*, nabywcą rzeczy przez zasiedzenie mógł być tylko posiadacz, który nabył rzecz w przekonaniu, że nie narusza niczych uprawnień, przy czym wymóg ten obowiązywał wyłącznie przy rozpoczęciu zasiedzenia,
- d) *possessio*, nieprzerwane posiadanie musiało być sprawowane we własnym imieniu,
- e) *tempus*, dla ruchomości okres posiadania wymagany do zasiedzenia wynosił 3 lata, dla nieruchomości: 10 lat dla mieszkańców tych samych prowincji, 20 lat dla różnych¹².

Co do występującej w prawie rzymskim możliwości nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowych¹³, to początkowo ona istniała, lecz pod koniec republiki na mocy ustawy Lex Scribonia została zniesiona. Przywrócono ją dopiero pod koniec pryncypatu i w okresie dominium w ramach *longi temporis praescriptio*, natomiast zasiedzenie służebności upowszechniło się dopiero w prawie justyniańskim¹⁴. Zgodzić należy się także z P. Lewandowskim, który w służebności prawa przeprowadzania przez cudzy grunt wody pitnej (*servitus aquaeductus*) upatruje

¹² K. Kolańczyk, *Prawo...*, s. 304–305.

¹³ W prawie rzymskim wyróżniano dwa podstawowe rodzaje służebności gruntowych: służebności gruntów wiejskich (*servitutes praediorum rusticorum*), wśród których można wyróżnić m.in. *aquaeductus* – prawo prowadzenia dopływu wody przez cudzy grunt, oraz służebności gruntów miejskich (*servitutes praediorum urbanorum*); zob. K. Kolańczyk, *Prawo...*, s. 318; M. Warciński, *Służebności gruntowe według kodeksu cywilnego*, Warszawa 2013, s. 31.

¹⁴ K. Kolańczyk, *Prawo...*, s. 322; M. Warciński, *Służebności gruntowe...*, s. 33; P. Lewandowski, *Służebność przesyłu w prawie polskim*, Warszawa 2014, s. 46.