



Właściciel a posiadacz *in statu usucapiendi*

Jolanta Budzowska

Tekst pochodzi z numeru: 1/2002

Zasiedzenie jest instytucją prawa cywilnego, której celem jest usunięcie długo trwającej sprzeczności między faktycznym władaniem rzeczą a rzeczywistym stanem prawnym, jednakże na rzecz faktycznie władającego. Polega ono na nabyciu prawa własności rzeczy przez niebędącego dotąd jej właścicielem posiadacza samoistnego tej rzeczy, wyłącznie na skutek jej długotrwałego posiadania. W przypadku nieruchomości - bez znaczenia jest nawet dobra czy zła wiara posiadacza, różnica w tym przypadku występuje jedynie w zakresie wymaganego przez prawo okresu nieprzerwanego posiadania. Z punktu widzenia właściciela, zasiedzenie wprowadza zatem obowiązek wykonywania uprawnień właścicielskich pod rygorem ich utraty.

Uwagi wprowadzające

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 KC, posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Art. 172 § 2 KC stanowi, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Terminy: dwudziesto- i trzydziestoletni są terminami wydłużonymi w stosunku do poprzednio obowiązujących odpowiednio dziesięcio- i dwudziestoletniego. Zmiana wymaganego prawem okresu nieprzerwanego posiadania uprawniającego do zasiedzenia została dokonana przez nowelizację Kodeksu cywilnego - Ustawę z 28.7.1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321), co zresztą spotkało się z krytyką doktryny. Podnoszono, że krótkie terminy lepiej

sprzyjały sprawnemu usuwaniu trwającej sprzeczności między faktycznym władaniem rzeczą a odpowiednią sytuacją prawną.

Wydaje się, że aktualnie obowiązujące terminy są na tyle długie, że w praktyce uniemożliwiają przypadkowemu posiadaczowi skorzystanie z dobrodziejstwa zasiedzenia wbrew intencjom i interesom właściciela. Pogląd ten okazuje się jednak często nietrafny, a samo zasiedzenie zdaje się zdobywać prymat przed uregulowaniem stanu prawnego własności nieruchomości, na przykład w drodze postępowania o stwierdzenie nabycia spadku i dział spadku, często też instytucja zasiedzenia umożliwia „rewizję” stanu własności ustalonego w trybie ustawy z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 ze zm.).

Przesłanką zasiedzenia jest, jak wspomniano, samoistne i nieprzerwane posiadanie rzeczy przez czas określony ustawą. Realizacja tej przesłanki jest ułatwiona przez domniemanie, że kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 KC), oraz domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 zd. 1 KC). Nie przerywa posiadania niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą (art. 340 zd. 2 KC).

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia

Definicja **posiadania samoistnego** jest jasna: posiadacz taki włada rzeczą „jak właściciel” - *animus rem sibi habendi*, przy czym należy pamiętać, że chodzi tu bardziej o zewnętrzne przejawy takiego władania, oderwane od jakiegokolwiek woli posiadania. Faktyczne zatem władanie rzeczą w sposób odpowiadający treści prawa podmiotowego - prawa własności - wyczerpuje całość znamion posiadania. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swoją treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela, posiadacz winien więc wykonywać wszelkie czynności wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niczym nie skrupowany stan władztwa, bez jednoczesnej legitymacji prawnej w postaci prawa własności¹.

SN wielokrotnie wypowiadał się na temat zachowań stanowiących wyraz posiadania prowadzącego do zasiedzenia. I tak, posiadaniem takim jest niewątpliwie władztwo uzewnętrzniające się poprzez koszenie, zbieranie trawy, kopanie torfu, zezwalanie innym na kopanie torfu lub wypas bydła po zbiorze trawy, oddawanie działki w dzierżawę sąsiadom, płacenie za działkę podatków, ujawnianie swojego stanu posiadania w ewidencji gruntów², ponoszenie wydatków związanych z ubezpieczeniem budynków³, zabudowywanie i rozbudowywanie budynków na gruncie. Przykłady można by zresztą mnożyć.

Warto zaznaczyć, że posiadaczem nieruchomości jest nie tylko ten, kto efektywnie wykonuje nad nią władztwo, lecz również ten, kto ma tylko możliwość wykonywania tego władztwa, choćby z tej możliwości nie korzystał⁴.

Z drugiej strony, celem ustalenia, czy pewnej osobie - właścicielowi - przysługuje czy nie przysługuje określone prawo, nie ma żadnego znaczenia fakt posiadania lub braku posiadania tego przedmiotu. Wydawać by się więc mogło, że szczególnie w świetle postanowień art. 2 i art. 3

ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.; dalej jako: KWU), o niemożności zaślania się nieznaną osobą wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, co do których uczyniono w tej wzmiankę, oraz o domniemaniu zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym - właściciel nie jest zobowiązany do dokonywania czynności zmierzających do zachowania jego prawa.

Przepisy o zasiedzeniu nie rozróżniają jednak posiadania *secundum tabulas* i *contra tabulas*. Możliwy jest zatem również bieg zasiedzenia przeciwko ujawnionemu w księdze wieczystej właścicielowi, a w tej sytuacji utrudnione staje się, a niejednokrotnie udaremnione, odparcie zarzutu złej wiary w chwili nabycia posiadania, co jedynie przesuwają granice czasowe koniecznego okresu posiadania na lat trzydzieści. Zawsze, kiedy posiadaczowi nie przysługuje odpowiednie prawo, nie jest on uprawniony do posiadania danej rzeczy - jego **posiadanie jest bezprawne**. Możliwość bezprawności posiadania jest jednak z góry „wkalkulowana” w koncepcję posiadania jako stanu faktycznego⁵. Dodać należy, że podstawą odmowy stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie w żadnym razie nie może być art. 5 KC - powołanie się na zasady współżycia społecznego - bowiem nabycie to następuje *ex lege*, a postanowienie sądu stwierdzające, że nabycie nastąpiło, ma tylko deklaracyjne znaczenie.

Ochrona praw właściciela

Kwestia możliwości obrony właściciela przeciwko stanowi nieprzerwanego posiadania jego nieruchomości przez posiadacza samoistnego pozostaje dyskusyjna, szczególnie wówczas, kiedy mamy do czynienia z sytuacją, w której następuje zacieranie granic między przemilczeniem a zasiedzeniem, a więc wówczas, gdy właściciel nie manifestuje swego prawa.

W najtrudniejszej sytuacji pozostaje **właściciel, który swojego prawa nie wykonuje w sposób czynny**, a więc na przykład zaprzestał uprawy gruntów rolnych, choć płaci za nie podatki i dokonuje czynności prawnych, mających za przedmiot te nieruchomości (rozporządza na rzecz osób trzecich), nie sprzeciwiając się jednocześnie - i w swoim mniemaniu udzielając tym samym dorozumianej zgody - koszeniu trawy czy składowaniu materiałów budowlanych na swojej posesji przez osobę trzecią - czynności takie bowiem niewątpliwie stanowią posiadanie jego gruntu przez tę osobę. Warto dodać: posiadanie samoistne, jeżeli osoba trzecia nie zwraca się do właściciela o zgodę, niezależnie od faktu, jak korzystanie z jego nieruchomości postrzega właściciel.

Jeżeli przed wspomnianą czynnością rozporządzającą właściciela upłynął już termin zasiedzenia, nabywcę chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 KWU): „W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe”, o ile oczywiście rozporządzenie nie ma charakteru nieodpłatnego a nabywca nie działa w złej wierze. Jeżeli jednak zasiedzenie wciąż biegnie - nabywca taki jest w sytuacji nie do pozazdroszczenia, może się bowiem okazać, że

jeszcze nie zdąży objąć nieruchomości w posiadanie - a w międzyczasie minie termin uprawniający osobę trzecią do stwierdzenia na jej rzecz zasiedzenia tej nieruchomości. Dopóki bowiem termin ten się nie ziści, z faktu, że nieruchomość znajduje się w posiadaniu prowadzącym do zasiedzenia, nie wynika żadne obciążenie tej nieruchomości, zwłaszcza takie, do którego można by stosować przez analogię przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych⁶ czy które mogłyby zostać ujawnione w księdze wieczystej.

Jak więc właściciel czy też nabywca nieruchomości może przeciwdziałać sytuacji faktycznego wykonywania władztwa w stosunku do jego nieruchomości przez osobę trzecią?

Otóż może on podejmować działania faktyczne, zmierzające do fizycznego przerwania posiadania osoby trzeciej, jednak art. 342 KC („Nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze”) statuuje powszechny, **bezwzględny zakaz samowolnego naruszenia posiadania** nawet wówczas, gdy charakteryzuje go ujemne cechy kwalifikacyjne, a więc także w sytuacji, kiedy mamy do czynienia z bezprawnością, posiadaniem wadliwym czy w złej wierze, co więcej, również wówczas, gdy naruszającemu przysługuje uprawnienie do posiadania rzeczy, innymi słowy - gdy władztwo nad rzeczą usiłuje uzyskać jej właściciel. Naruszenie posiadania dokonane przez właściciela nie odniesie więc na ogół pożądanego efektu, a to wobec przepisu art. 345 KC stanowiącego, że „posiadanie przywrócone poczytuje się za nieprzerwane”. W braku przesłanek z art. 345 KC termin zasiedzenia będzie oczywiście biegł na nowo od chwili odzyskania posiadania.

Inne przypadki przerwania biegu terminu zasiedzenia

Przerwanie biegu terminu zasiedzenia następuje również w wyniku działań bądź zaniechań posiadacza *in statu usucapiendi*: w przypadku utraty przez niego posiadania bądź też pozbawienia posiadania przymiotu samoistności, można więc wyobrazić sobie sytuację, kiedy pożądaną przez właściciela skutek następuje bez jego udziału.

Rezygnacja posiadacza może polegać na wydaniu rzeczy właścicielowi lub zaprzestaniu wykonywania aktów władztwa nad rzeczą. Po takiej przerwie bieg zasiedzenia może rozpocząć się na nowo, jeżeli ten, kto zrezygnował z posiadania, z powrotem stanie się posiadaczem samoistnym. Warto dodać, że ponieważ skutki zasiedzenia następują z mocy prawa w ściśle oznaczonym momencie: z upływem ostatniego dnia wymaganego terminu samoistnego posiadania - po upływie tego terminu bez znaczenia byłoby ewentualne oświadczenie posiadacza, który stał się właścicielem, że rezygnuje on ze skutków zasiedzenia⁷.

Samoistny posiadacz w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, że rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą⁸. Ostatnie musi być jednak

wyraźnie ujawnione przez dotychczasowego posiadacza samoistnego, a tym samym nie może być przedmiotem jakiegokolwiek domniemania⁹. Jeżeli jednak samoistny dotychczas posiadacz swym zachowaniem da wyraz temu, że uważa się tylko za posiadacza zależnego lub dzierżyciela, a więc na przykład wypłaci właścicielowi czynsz najmu lub dzierżawy, którego mu dotychczas odmawiał, albo zwróci się do właściciela o wyrażenie zgody na dokonanie zmian w substancji nieruchomości (jak przebudowa lub wzniesienie budynku) - bez wątpliwości utraci przez takie działanie przymiot posiadacza samoistnego, a zatem i ciągłość posiadania, mimo trwania jego władztwa faktycznego.

Właściciel, chcąc przerwać bieg zasiedzenia, może również w celu dochodzenia swojego roszczenia podjąć czynności prawne. Zgodnie z art. 175 KC, do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń. W myśl art. 123 §1 KC, **bieg przedawnienia przerywa się:**

- przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia,
- przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenia przysługują.

Przerwa biegu zasiedzenia powoduje unicestwienie czasu, jaki upłynął do daty jej wystąpienia; czas ten uważa się za niebyły.

Pozostaje więc rozstrzygnąć wątpliwości, jakie rodzą się na gruncie „odpowiedniego” stosowania art. 123 § 1 KC.

W judykaturze zwraca się uwagę na fakt, że odpowiednie stosowanie przepisów o biegu przedawnienia roszczeń powinno uwzględniać specyfikę i cel instytucji zasiedzenia i zmierzać do ułatwienia nabycia nieruchomości przez zasiedzenie¹⁰, tak więc przerwaniem biegu zasiedzenia skutkować mogą jedynie akcje właściciela zmierzające bezpośrednio do przerwania posiadania, a nie na przykład „oczyszczenia przedpola”, jak obrazowo skargę o wznowienie postępowania w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia na rzecz osoby trzeciej określił SN w orzeczeniu z 22.6.1998 r., I CKN 143/98¹¹.

W cytowanym wyżej postanowieniu (I CKN 143/98) SN jednoznacznie rozstrzygnął, że **wniesienie przez właściciela nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, skargi o wznowienie postępowania zakończonego orzeczeniem stwierdzającym nabycie własności w drodze zasiedzenia, nie skutkuje przerwą w biegu zasiedzenia**. Pogląd taki spotkał się z krytyką doktryny¹². Podnoszono, że właściciel, ubiegając się we wspomnianej powyżej skardze o oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, dokonał czynności mającej na celu ustalenie, że wnioskodawca (osoba trzecia) nie nabył własności rzeczowej nieruchomości, a *eo ipso*, że własność ta przysługuje w dalszym ciągu jemu. Oddalenie tego wniosku przywracało właścicielowi roszczenie o wydanie nieruchomości (art. 222 i 223 KC), a jednocześnie powodowało bezzasadność ewentualnego powództwa właściciela o ustalenie jego prawa własności, a to z powodu braku interesu prawnego w wytoczeniu takiego powództwa. Warto dodać, że niemożliwe było dochodzenie

praw właściciela z pominięciem tego etapu postępowania - skargi o wznowienie postępowania o zasiedzenie, a zatem trudno czynności tej odmówić przymiotu bezpośrednio zmierzającej do odzyskania władztwa nad rzeczą. Z tego względu teza przyjęta w omawianym postanowieniu wydaje się być nietrafna.

Do działań nie przerywających biegu zasiedzenia zalicza się przykładowo **zgłoszenie zarzutów przez przeciwnika wniosku o zasiedzenie**, ponieważ stanowi ono jedynie obronę w sprawie i nie jest czynnością przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia, w rozumieniu art. 123 §1 pkt 1 KC¹³.

Jako nieprzerywającą biegu zasiedzenia czynność SN postrzega również wniosek właściciela nieruchomości o jej ustalenie przebiegu granic, argumentując, że jeżeli rozgraniczenie dotyczy gruntu, który znajduje się w stanie zasiadywania, to rozgraniczenie, ze względu na swój cel, nie godzi w stan samoistnego posiadania, lecz jedynie zmierza do jego skonkretyzowania¹⁴. Podobnie wniosek o stwierdzenie nabycia spadku, jako prowadzący do ustalenia kręgu spadkobierców, a nie ich uprawnień do poszczególnych przedmiotów spadkowych¹⁵.

Powództwo windykacyjne, powództwo o ustalenie

Czynnością zmierzającą bezpośrednio do dochodzenia czy też zaspokojenia roszczenia niewątpliwie będzie **skarga wydobywcza - powództwo windykacyjne**, w ramach którego właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana (art. 222 §1 KC). Skorzystanie jednak z prawa żądania wydania nieruchomości w sytuacji biegnącego zasiedzenia bywa o tyle ryzykowne, że stanowi **pośrednie przyznanie przez właściciela istniejącego stanu posiadania przez osobę trzecią**. Ze względu na fakt, że w postępowaniu o zasiedzenie stosuje się przepisy nakładające na sąd obowiązek działania z urzędu, między innymi w kwestii wyjaśnienia, z jaką ewentualnie datą nastąpiło zasiedzenie - przyznanie takie może więc działać na niekorzyść właściciela.

Dalej, odpowiednie stosowanie art. 123 § 1 pkt 1 KC nakazuje rozumieć przez „ustalenie roszczenia” ustalenie prawa własności. Według *S. Rudnickiego*¹⁶, nie ma żadnych podstaw do uznania, że tak rozumiany przepis nie może być stosowany do biegu terminu zasiedzenia. Je żeli więc właściciel wytoczył powództwo przeciwko samoistnemu posiadaczowi o ustalenie, że on, a nie samoistny posiadacz jest właścicielem rzeczy, to odmówienie takiej czynności właściciela skutku przerywającego zasiedzenie byłoby sprzeczne z wyraźnym brzmieniem art. 175 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 KC. Podobny pogląd zaprezentował SN w uzasadnieniu postanowienia z 22.6.1998 r., I CKN 143/98, OSP Nr 2/2000, poz. 22, gdzie stwierdził, że nie może budzić wątpliwości, że **czynnością zmierzającą do ustalenia prawa będzie wytoczenie przeciwko posiadaczowi powództwa o ustalenie na podstawie art. 189 KPC**. Stanowisko to wymaga jednak komentarza. Cytowany pogląd SN został wypowiedziany z jednej strony - w kontekście odmówienia wystąpieniu właściciela ze skargą o wznowienie postępowania o zasiedzenie (toczącego się wcześniej na wniosek osoby

trzeciej) przymiotu czynności zmierzającej bezpośrednio do ustalenia przysługującego mu prawa własności, z drugiej strony - z równoczesnym pokazaniem, jako przykładu działania przerywającego bieg zasiedzenia, wytoczenia przeciwko posiadaczowi ujawnionemu w księdze wieczystej powództwa o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 KWU. Nie budzi więc wątpliwości zarówno dopuszczalność wytoczenia powództwa o ustalenie w trybie art. 189 KPC, jak i powództwa na podstawie art. 10 KWU, przez właściciela, którego prawa nie są ujawnione w księdze wieczystej, a o takiej sytuacji mowa w cytowanym przykładzie podanym przez SN. Korzystanie jednak z możliwości wytoczenia powództwa o ustalenie prawa własności przez ujawnionego w księdze wieczystej właściciela jest dyskusyjne¹⁷, przede wszystkim z powodu ograniczenia wypływającego z treści art. 189 KPC: **„powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny”**. Interes prawny występuje z reguły wówczas, gdy mamy do czynienia z niepewnością odpowiedniego prawa lub stosunku prawnego. Istnienie takiego interesu kwestionowane jest formalnie w tych sytuacjach, w których występuje równocześnie (obok) także inna forma ochrony praw powoda¹⁸. W orzeczeniu z 13.4.1965 r., II CR 266/64, OSPiKA Nr 7-8/1966, poz. 166, SN wyraźnie stwierdził, że **powództwo o ustalenie, że nieruchomości stanowi własność powoda, nie jest dopuszczalne**, jeżeli prawo własności powoda - o ile mu rzeczywiście przysługuje - zostało już naruszone i powód może wytoczyć przeciwko pozwanemu powództwo o roszczenie wynikające z naruszenia tego prawa¹⁹.

Jak się wydaje, pogląd ten nie stracił na aktualności, **należy więc przyznać prymat powództwu windykacyjnemu przed powództwem o ustalenie.**

Wystąpienie z wnioskiem o dział spadku

Dalej, za czynność zmierzającą do przerwania posiadania zmierzającego do zasiedzenia jest w orzecznictwie uważane **wystąpienie z wnioskiem o dział spadku**²⁰, jak również wspomniane wyżej wytoczenie przez spadkobiercę powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie w tej księdze również jego prawa własności - co przerywa bieg terminu zasiedzenia w stosunku do pozwanego współspadkobiercy, wpisanego w księdze wieczystej i będącego w posiadaniu nieruchomości spadkowej²¹.

Własność gospodarstw rolnych

Podobnie, wszczęcie postępowania o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości, na podstawie ustawy z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, przerywa bieg terminów zasiedzenia w stosunku do posiadacza tej nieruchomości, przy zastrzeżeniu, że brał on udział w postępowaniu uwłaszczeniowym²². Warto zwrócić uwagę na utrwalony pogląd doktryny, że wydanie w postępowaniu administracyjnym decyzji stwierdzającej nabycie własności w trybie tej ustawy nie stanowi generalnie przeszkody do stwierdzenia, że inna osoba nabyła własność tej nieruchomości

przy uwzględnieniu okresu posiadania poprzedzającego wejście ustawy w życie. Gdy jednak stwierdzenie nabycia własności przez uwłaszczenie nastąpiło w formie orzeczenia sądu, korzysta ono z waloru prawomocności w rozumieniu art. 365 §1 KPC, przy czym zakres związania odnosi się przede wszystkim do faktu nabycia własności przez określoną osobę w określonej dacie, ale będzie także obejmował prawotwórcze przesłanki przyjęte za podstawę nabycia - czyli samoistne posiadanie w konkretnie oznaczonej dacie (4.11.1971 r.) lub samoistne nieprzerwane posiadanie przez 5 lat, do 4.11.1971 r.²³

Uznanie prawa własności

Wątpliwości budzi możliwość przyjęcia uznania prawa własności za zdarzenie przerywające bieg terminu zasiedzenia. Za uznanie niewłaściwe uważa się przejaw przeświadczenia posiadacza o istnieniu cudzego prawa własności do posiadanej przez niego rzeczy, co stanowi raczej oświadczenie wiedzy, a nie oświadczenie woli. Jako uznanie niewłaściwe kwalifikuje się także danie przez posiadacza wyrazu temu, że nie uważa się on siebie za posiadacza samoistnego.

W pierwszym przypadku - uznanie takie wskazuje jednak wyłącznie na złą wiarę posiadacza samoistnego a manifestacja złej wiary nie stoi na przeszkodzie zasiedzeniu nieruchomości²⁴, w drugim przypadku - przerwanie biegu zasiedzenia nie następuje na skutek uznania, lecz istotą tego jest utrata samoistności posiadania, o czym wspomniano wyżej. Te same uwagi odnieść należy do uznania właściwego (umownego), w zależności od treści umowy stron.

Uwagi końcowe

Konkludując stwierdzić można, że możliwości obrony właściciela, którego prawo własności zostało ujawnione w księdze wieczystej i nie budzi wątpliwości, przed biegnącym zasiedzeniem są nader ograniczone i sprowadzają się *de facto* do powództwa windykacyjnego, podczas gdy często korzystanie z tego środka procesowego byłoby działaniem na wyrost. Należy więc podzielić zarysowujący się w doktrynie, a i powoli w praktyce orzeczniczej pogląd, zmierzający do złagodzenia nadmiernego rygoryzmu w kwalifikowaniu działań właściciela jako przerywających bądź nie - bieg zasiedzenia. Jak zauważył SN w uzasadnieniu uchwały III CZP 87/92²⁵, w poprzedniej formacji ustrojowej obowiązywały pewne dyrektywy ogólne, które poza zwykłymi funkcjami zasiedzenia, takimi jak przymuszanie opieszłych właścicieli do zajmowania się ich nieruchomościami i jak konieczność regulowania stosunków prawnych dotyczących nieruchomości (azwiązanych z częstym w przeszłości nieformalnym obrotem ziemią), wiązały z zasiedzeniem dalsze cele, to jest przede wszystkim dążenie do przypisywania prawa do nieruchomości tym osobom, które z nich faktycznie korzystały. Obecnie, już wydłużając terminy zasiedzenia w ustawie z 28.7.1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny, ustawodawca dał wyraz przekonaniu, że stan prawny winien mieć przewagę nad stanem faktycznym, nie ma więc podstaw, by w sytuacji konfliktu interesów właściciela i posiadacza nieruchomości tłumaczyć prawo w sposób faworyzujący

posiadacza ze względów pozostających poza prawem cywilnym. Pozostaje więc mieć nadzieję, że tendencja ta znajdzie pełne odzwierciedlenie i w orzecznictwie.

* Autorka jest radcą prawnym, starszym partnerem w spółce partnerskiej: FORYTEK GÓRALCZYK RYCHLICKI BUDZOWSKA FIUTOWSKI JAMORSKI Adwokaci i Radcowie Prawni w Krakowie.

¹ *W. Cajsel*, Glosa do postanowienia SN z 28.4.1999 r., I CKN 430/98, „Rejent” Nr 7-8/2000, s. 130.

² Tak postanowienie SN z 18.4.1997 r., III CKN 35/97, OSNC Nr10/1997, poz. 150.

³ Por. postanowienie SN z 23.2.1998 r., III CKN 384/97, OSNC Nr10/1998, poz. 164.

⁴ Por. postanowienie SN z 7.5.1986 r., III CRN 60/86, OSNC Nr9/1987, poz. 138.

⁵ Tak *S. Grzybowski* [w:] *Prawo Cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1989, s. 182.

⁶ Tak też [w:] *System Prawa Cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, pod red. *J. Ignatowicza*, Warszawa 1977, s. 325.

⁷ Por. tamże, s. 338.

⁸ Postanowienie SN z 28.4.1999 r., I CKN 430/98, OSNC Nr11/1999, poz. 198.

⁹ *W. Cajsel*, *op. cit.*

¹⁰ Por. Uchwała SN, III CZP 104/86, OSNC Nr 2-3/1988, poz. 31.

¹¹ OSNC Nr 2/2000, poz. 22.

¹² Patrz krytyczna glosa *W. Bronikowskiego*, OSNC Nr 2/2000, poz.22.

¹³ Por. postanowienie SN, II CKN 69/97.

¹⁴ Patrz uchwała SN z 4.2.1987 r., III CZP 104/86, OSNC Nr 2-3/1988, poz. 31.

¹⁵ Patrz uchwała SN z 28.7.1992 r., III CZP 87/92, OSP Nr 5/1993, poz. 94.

¹⁶ *S. Rudnicki*, *Komentarz do Kodeksu Cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa, s. 166.

¹⁷ Tak też w uchwale SN z 28.7.1992 r., III CZP 87/92, OSP Nr 5/1993, poz. 94, gdzie zawarto pogląd, że nie przerywa biegu zasiedzenia pozew o ustalenie własności lub wnioszek o zmianę wpisu w księdze wieczystej, chyba że chodzi o zasiedzenie *secundum tabulas*.

¹⁸ Por. *M. Jędrzejewska* [w:] *Komentarz do Kodeksu Postępowania Cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze*, Warszawa 1997, t. I, s. 307.

¹⁹ W uchwale III CZP 104/86, OSNC Nr 2-3/1988, poz. 31, SN wręcz wykluczył powództwo o ustalenie prawa z grona czynności procesowych przerywających bieg zasiedzenia.

²⁰ Patrz uchwała SN z 4.2.1987 r., III CZP 104/86, OSNC Nr2-3/1988, poz. 31.

²¹ Uchwała SN z 28.7.1992 r., III CZP 87/92 OSP Nr 5/1993, poz.94.

²² Por. postanowienie SN z 23.2.1998 r., III CKN 384/97, OSNC Nr10/1998, poz. 164; uchwała SN z 27.5.1992 r., III CZP 60/92.

²³ Tak w postanowieniu SN z 15.12.1997 r., I CKN 438/97, uchwała SN z 13.5.1993 r., III CZP 57/93, OSNCP Nr 12/1993, poz. 222; por. też: Z. *Strus*, Nabycie własności i prawa rzeczowe zastawnicze w praktyce Sądu Najwyższego „Palestra” Nr 9-10/1994, poz. 5.

²⁴ Por. postanowienie SN, I CKN 430/98.

²⁵ OSP Nr 5/1993, poz. 94.