Ewa Stawicka

Wykład KDZ 20 listopada 2017: zasiedzenie nieruchomości – najnowsze orzecznictwo oraz zmiany w ustawodawstwie

1. **Uchwała 7s SN – dopuszczalność stwierdzenia zasiedzenia na rzecz podmiotu nieobjętego wnioskiem**

Uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 11 czerwca 2015 r. III CZP 112/14

(Teza LEX)

Stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości może nastąpić tylko na rzecz osoby wskazanej przez wnioskodawcę lub innego uczestnika postępowania.

Z uzasadnienia: odpowiednie stosowanie przepisów o stwierdzeniu nabycia spadku jest ograniczone okolicznością, ze zasiedzenie stwierdza się w interesie indywidualnym [e.s. – co może być dyskusyjne, ponieważ nieruchomości rządzą się szczególnymi regulacjami właśnie dlatego, że leży w interesie społecznym, by ziemia zawsze miała znanego właściciela].

Fragment motywów:

*Praktyka sądowa dostarcza przykładów trudności, na jakie napotykają zainteresowani w prawidłowym ustaleniu, kiedy i na czyją rzecz upłynął termin zasiedzenia. Zdarza się, że domagają się stwierdzenia zasiedzenia na swoją rzecz, nie zwracając uwagi na to, że okres posiadania przez osobę, która wcześniej nabyła prawo przez zasiedzenie, nie podlega zaliczeniu na poczet posiadania osoby aktualnie władającej rzeczą albo że stwierdzenie zasiedzenia nie jest dopuszczalne na rzecz osoby, która wcześniej nabyła sporne prawo lub udział w nim w inny sposób, w szczególności w drodze dziedziczenia (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 listopada 1966 r.,* [III CR 223/66](https://sip.lex.pl/#/dokument/520094205?cm=DOCUMENT)*, OSNCP 1967, nr 5, poz. 91, z dnia 29 kwietnia 1987 r.,* [III CRN 96/87](https://sip.lex.pl/#/dokument/520097097?cm=DOCUMENT)*, OSNCP 1988, nr 11, poz. 157 i z dnia 20 listopada 1997 r.,* [III CKU 73/97](https://sip.lex.pl/#/dokument/521279478?cm=DOCUMENT)*, nie publ.). Świadczy to o braku właściwej orientacji, spowodowanym trudnościami natury faktycznej i prawnej, jakie łączą się z oceną długotrwałych stanów posiadania z punktu widzenia zmieniających się w tym czasie przepisów prawa materialnego, w tym prawa intertemporalnego. W toku postępowania mogą więc wystąpić sytuacje, w których zebrany materiał dowodowy będzie wskazywał na nabycie spornego prawa w drodze zasiedzenia przez inną osobę niż wskazana przez uczestników postępowania. Warunkiem wydania orzeczenia stwierdzającego zasiedzenie na rzecz właściwej osoby jest w takim wypadku modyfikacja żądania wniosku, a - gdyby osoba ta nie uczestniczyła w postępowaniu - wezwanie jej lub jej następców prawnych do udziału w sprawie (*[art. 193](https://sip.lex.pl/#/dokument/16786199?unitId=art(193)&cm=DOCUMENT) *w związku z* [art. 13 § 2](https://sip.lex.pl/#/dokument/16786199?unitId=art(13)par(2)&cm=DOCUMENT) *i* [art. 510 § 2](https://sip.lex.pl/#/dokument/16786199?unitId=art(510)par(2)&cm=DOCUMENT) *k.p.c.). Niedokonanie zmiany żądania prowadzi do oddalenia wniosku i powoduje konieczność wszczęcia przez zainteresowanego kolejnego postępowania o stwierdzenie zasiedzenia z prawidłowo sformułowanym żądaniem, zatem wzgląd na ekonomię postępowania i ochronę interesu indywidualnego oraz wymaganie właściwego ukształtowania postępowania nakładają na sąd obowiązek umożliwienia biorącym w nim udział osobom stosownej modyfikacji żądania. Obowiązek informacyjny sądu wobec uczestników postępowania sądowego wymaga zwrócenia przez sąd uwagi na ewentualną potrzebę takiej modyfikacji. Źródłem tego obowiązku są w tym wypadku zasady ogólne wynikające z przepisów* [art. 2](https://sip.lex.pl/#/dokument/16798613?unitId=art(2)&cm=DOCUMENT) *i* [45 ust. 1](https://sip.lex.pl/#/dokument/16798613?unitId=art(45)ust(1)&cm=DOCUMENT) *Konstytucji.*

*Nie można wyłączyć, że w sprawach o stwierdzenie zasiedzenia, nastawionych na ochronę interesów indywidualnych, ujawni się potrzeba ochrony interesu publicznego, który wprawdzie także służy ochronie jednostki, lecz nie jest w pełni tożsamy z jej interesem. Wzgląd na potrzebę ochrony interesu publicznego per se nie uzasadnia jednak stosowania w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia* [art. 677 § 1](https://sip.lex.pl/#/dokument/16786199?unitId=art(677)par(1)&cm=DOCUMENT) *k.p.c. wprost, tym bardziej że interes ten może być chroniony za pomocą innych instrumentów, takich jak, np. korzystanie w szerszym zakresie z przewidzianej w* [art. 232](https://sip.lex.pl/#/dokument/16786199?unitId=art(232)&cm=DOCUMENT) *zdanie drugie k.p.c. możliwości dopuszczenia dowodu z urzędu lub zawiadomienie prokuratora o potrzebie wzięcia udziału w postępowaniu.*

Komentarz własny: To kolejne orzeczenie poszerzonego składu SN, które daje prymat kwestiom proceduralnym ponad kwestie materialnoprawne.

1. **Doliczanie czasu posiadania poprzednika – zakres kognicji sądu w tych kwestiach; pojęcie dziedziczności posiadania w kontekście art. 176 k.c. oraz potraktowanie kwestii zniesienia współwłasności w najnowszym trendzie orzeczniczym.**
2. **Zakres kognicji sądu w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia**

Postanowienie  
Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 29 marca 2017 r. I CSK 379/16 – pkt 2. Tezy niespójny z uchwałą 7s z pkt 1. !!!

(Tezy Legalis)

*1. Jeżeli z okoliczności sprawy wynika, iż w okresie zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, a łączny czas posiadania obecnego posiadacza samoistnego i jego poprzednika prowadzi do zasiedzenia, to doliczenie okresu posiadania poprzednika (art. 176 KC) sąd powinien uwzględnić z urzędu; w tym zakresie sąd nie jest związany żądaniem wniosku.*

*2. W postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia obowiązkiem sądu jest ustalenie osoby, która nabyła w tej drodze własność rzeczy, chociażby nie była to osoba wskazana we wniosku oraz chwili, w której nabycie własności nastąpiło. Związanie sądu granicami żądania nie dotyczy bowiem osoby, która nabyła własność w drodze zasiedzenia, ani chwili, w jakiej to nastąpiło, co wynika z art. 610[2] związku z art. 670 i art. 677 § 1 KPC.*

*3. Celem postępowania o stwierdzenie zasiedzenia jest określenie stosunków własnościowych dotyczących nieruchomości, a zatem sąd ma obowiązek wydania orzeczenia odpowiadającego stanowi prawnemu, jaki wynika z dokonanych ustaleń. Nie jest zatem wyłączone stwierdzenie zasiedzenia w mniejszym rozmiarze, niż wynika to ze zgłoszonego żądania, części lub udziału w prawie własności. Sąd nie może jednak orzec o innym przedmiocie, ani o innym prawie, które nie były przedmiotem żądania, z uwagi na odpowiednie stosowanie art. 321 § 1 w związku z art. 13 § 2 KPC.*

**b) Sytuacja prawna poprzedniego posiadacza jako swoista ekspektatywa – wymierne prawo majątkowe**

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2017 r. I CSK 260/16

(Teza Legalis)

*Artykuł 176 KC przesądza o dziedziczności posiadania a wwiązanie spadkobiercy w sytuację prawną poprzednika nie pozostawia wątpliwości co do tego, że posiadanie ma charakter składnika majątkowego o wymiernej wartości ekonomicznej. Z jednej strony posiadanie samoistne, prowadzące do zasiedzenia może być traktowane jako zalążek prawa podmiotowego, co określane bywa jako jego ekspektatywa. Ekspektatywa, a więc stan oczekiwania prawnego polegający na tym, że do powstania pełnego prawa podmiotowego brakuje spełnienia niektórych tylko przesłanek, w odniesieniu do nabycia własności przez zasiedzenie oznacza brak upływu czasu wymaganego ustawą. Zważywszy jednak, że z woli właściciela skutek w postaci upływu wymaganego czasu może nie nastąpić, bowiem wniesienie powództwa windykacyjnego nawet w ostatnim dniu terminu biegu zasiedzenia, zawsze skutecznie przerwie bieg zasiedzenia, nie wydaje się zasadne traktowanie nawet długoletniego samoistnego posiadania nieruchomości jako ekspektatywy prawa własności. Niezależnie jednak od tego, czy stan długoletniego samoistnego posiadania potraktujemy jako oczekiwanie prawne - ekspektatywę (z zastrzeżeniem, że nie chodzi tu o ekspektatywę maksymalnie ukształtowaną, korzystającą z ochrony na równi z nabytymi prawami podmiotowymi pod warunkiem zawieszającym), czy też jako stan faktyczny, w obu wypadkach nie powinno budzić wątpliwości, że mamy do czynienia ze stanem, który ma wartość majątkową. Posiadanie zawsze było traktowane jako stan, który ma wymierną wartość majątkową, nawet wówczas, gdy nie chodziło o długoletnie posiadanie prowadzące do zasiedzenia.*

(Teza Lex)

*1. Dziedziczność posiadania rozumie się nie jako dziedziczenie stanu faktycznego, ale jako dziedziczenie oznaczonej sytuacji prawnej w jakiej, w chwili otwarcia spadku wykonując posiadanie, znajdował się spadkodawca. Otwarcie spadku prowadzi do wwiązania spadkobiercy w tę sytuację, co przede wszystkim oznacza, że jeżeli poprzednik był posiadaczem samoistnym rzeczy, spadkobierca staje się takim posiadaczem i następuje to bez potrzeby faktycznego obejmowania tej rzeczy we władanie, nabywa też wszystkie roszczenia jakie w związku z posiadaniem przysługiwały poprzednikowi, korzysta z domniemań wynikających z posiadania, może doliczać czas posiadania poprzednika, jeżeli posiadanie poprzednika zmierzało do nabycia prawa; ponadto posiadanie uprawnia do korzystanie z rzeczy jak właściciel, może być zbyte. Artykuł 176 k.c. niewątpliwie przesądza o dziedziczności posiadania a wwiązanie spadkobiercy w sytuację prawną poprzednika ze skutkami jak wyżej, nie pozostawia wątpliwości co do tego, że posiadanie ma charakter składnika majątkowego o wymiernej wartości ekonomicznej.*

*(2. Zarówno wartość darowizny jak i wartość zapisu windykacyjnego obliczać należy według cen z daty ustalania zachowku. Ujednolicenie kryteriów oszacowania jest istotne, chociażby tylko z uwagi na nieunikniony ruch cen na przestrzeni dłuższego okresu czasu. Dopuszczenie ustalania wartości substratu zachowku według innych cen, w szczególności z daty sprzedaży oznaczonego składnika majątkowego, wymagałoby interwencji ustawodawcy.)*

**c) Wwiązanie w posiadanie spadkodawcy a dział spadku**

|  |  |
| --- | --- |
|  | [**IV CSK 691/15 - postanowienie SN - Izba Cywilna z dnia 07-09-2016**](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mrswglrtgy3dinbygizda) |
|  | (Teza Legalis)  *Spadkobiercy osoby, która posiadała samoistnie nieruchomość, lecz do chwili śmierci nie nabyła jej własności, mogą jednak w drodze umownego działu spadku (art. 1037 § 1 KC w zw. z art. 1038 § 2 KC) przenieść nabyte w wyniku dziedziczenia udziały w samoistnym posiadaniu nieruchomości na rzecz jednego ze współspadkobierców, który po otwarciu spadku objął w faktyczne posiadanie całą nieruchomość. Do przeniesienia posiadania nie jest konieczne zachowanie szczególnej formy (art. 1037 § 2 KC), może więc dojść do tego w drodze czynności konkludentnych (art. 60 KC). Samoistne posiadanie może być przedmiotem sądowego działu spadku (art. 1037 § 1 KC w zw. z art. 1038 § 1 KC). Wówczas, o ile zostały spełnione przesłanki z art. 176 § 1 zd. 2 oraz § 2 KC, spadkodawca, który nabył udziały w samoistnym posiadaniu nieruchomości od pozostałych spadkobierców, może doliczyć w całości do okresu własnego posiadania okres posiadania spadkodawcy.* |

Znaczenie orzeczenia – duże uproszczenie przy działach spadku/zniesieniach współwłasności; także - mentalny powrót do działów za życia wg art. 1075 i nast.K.Nap.- darowizny uczynione w trybie przepisów art. 1075 i nast. Kod. cyw. Nap., współspadkobiercy, nie mogli dochodzić przeciwko obdarowanemu swych praw do majątku spadkowego przed otwarciem spadku po darczyńcy.

1. **Zasiedzenie ułamkowej części prawa własności nieruchomości przez współwłaściciela**

Postanowienie  
Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 24 maja 2017 r. III CSK 144/16

### (Teza Legalis)

*1. Niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmuje rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli wymaga, aby współwłaściciel żądający zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela, udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 KC i ją uzewnętrznił wobec współwłaściciela.*

*2. Ze względu na konstytucyjną gwarancję nienaruszalności prawa własności (art. 64 Konstytucji RP), w sprawach o zasiedzenie, a zwłaszcza o zasiedzenie udziału w stosunku do innego współwłaściciela, wszelkie wątpliwości muszą być tłumaczone na rzecz ochrony własności.*

Znaczenie orzeczenia – trend myślowy nieco odmienny aniżeli w poprzednio omawianym orzeczeniu; płynie z tego orzeczenia postulat dokładnego opracowywania tez dowodowych . Sam rdzeń orzeczenia nie zawiera nowej myśli – przeciwnie, orzecznictwo dosyć konsekwentnie stoi na stanowisku, że przy zasiedzeniu współudziału nie wystarczy obiektywne istnienie animus i corpus, lecz potrzebne jest także ich zamanifestowanie na zewnątrz. Novum stanowi natomiast powołanie się w tym kontekście na konstytucyjną zasadę ochrony własności.

1. **Dopuszczalność nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości, na której ustanowiono wieczyste użytkowanie na rzecz innego podmiotu**

Uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 9 grudnia 2016 r. III CZP 57/16

*Samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może nabyć jej własność przez zasiedzenie.*

**Komentarz: artykuł E.S. opubl. w Palestrze 7-8/2017 s. 183**

1. **Zmiana ustawy – od 30.04 2016 obowiązuje dodany par. 3 art. 172 k.c.**

USTAWA z dnia 14 kwietnia 2016 r.

o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz.U.2016.585 z dnia 2016.04.27

(…) w [art. 172](https://sip.lex.pl/#/dokument/16785996/2016-04-29?unitId=art(172)&cm=DOCUMENT) dodaje się § 3 w brzmieniu:"§ 3. Nabyć nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, przez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów tej ustawy, jeżeli - ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 tej ustawy - powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych.";

Art.  14. Przepisu [art. 172 § 3](https://sip.lex.pl/#/dokument/16785996?unitId=art(172)par(3)&cm=DOCUMENT) ustawy zmienianej w art. 3, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie stosuje się, jeżeli zasiedzenie skończyłoby się przed upływem 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2 teksty w czasopiśmie Rejent nr 5/2016 autorstwa

Jerzego Pisulińskiego: O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi

Adama Bieranowskiego: Dekompozycja konstrukcji zasiedzenia w nowym reżimie ograniczeń nabycia nieruchomości rolnej – zagadnienia węzłowe i uwagi *de lege ferenda*

**Pisuliński** twierdzi, że ten 3letni okres w zamyśle ustawodawcy miałby dać możliwość zdobycia kwalifikacji rolniczych osobom, które ich nie mają w dacie wejścia ustawy w życie.

Ten sam autor konstatuje, że po 29.04.2019 nie będzie w ogóle możliwe zasiedzenie nieruchomości rolnych przez posiadaczy samoistnych niebędących osobami fizycznymi. Natomiast dla osób fizycznych niebędących rolnikami upływ tej daty także nie będzie miał znaczenia; dojdzie do swoistego wstrzymania biegu zasiedzenia – aż do momentu, gdy posiadacz samoistny będący osobą fizyczną spełni warunki kwalifikowania go jako rolnika indywidualnego, np. zamieszka na terenie gminy gdzie leży nieruchomość rolna znajdująca się w jego samoistnym poosiadaniu i następnie upłynie 5 lat jego zamieszkiwania.

Autor zwraca też uwagę, że gdyby po wyżej wskazanej dacie doszło do zmiany przeznaczenia zawiadywanej nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego i utraciłaby ona walor rolny, to wtedy bez przeszkód doszłoby do zasiedzenia.

Ten sam autor zauważą, że usunięciu niemożności skutku zasiedzenia może służyć przeniesienie posiadania na osobę spełniającą kryteria rolnika indywidualnego; podobnie stanie się w przypadku odziedziczenia posiadania nieruchomości rolnej przez rolnika.

Komplikacja w spadkobraniu pojawi się wtedy, gdy jest kilku współspadkobierców i tylko niektórzy z nich spełniają kryteria rolnicze – np. gospodarstwo dziedziczy po ojcu trzech braci, przy czym dwóch z nich mieszka od ponad 5 lat i gospodarzy na tym samym terenie gdzie leży spadkowe gospodarstwo, a trzeci jest w mieście. Wtedy – zd. Pisulińskiego – dojdzie do zasiedzenia jedynie udziałów (w podanym przykładzie 2/3); ale dział spadku w wyniku którego nastąpiłoby przeniesienie posiadania przez „miastowego” na braci – spowodowałby, że z dniem nabycia posiadania owi bracia-rolnicy nabyliby przez zasiedzenie „brakującą 1/3”.

**Bieranowski** zwraca uwagę, ze art. 172 § 3 kc wprowadza ograniczenie przedmiotowo-podmiotowe: wymóg aby nabywający własność przez zasiedzenie był rolnikiem indywidualnym i jednocześnie aby łączny areał jego gruntów nie przekraczał 300 ha. Podkreśla, że ograniczenie możliwości zasiedzenia nieruchomości rolnej tylko do osoby fizycznej było dotychczas nieznane – nie przewidywał go nawet dawny art. 160 k.c.

Zd. Bieranowskiego przyjęte rozwiązanie podważa podstawową funkcję zasiedzenia którą jest usunięcie długotrwałej rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym a stanem prawnym. Godzi to w bezpieczeństwo obrotu i w interes publiczny. Instytucję zasiedzenia wtłoczono –wbrew jej naturze – w szerszy mechanizm ograniczeń obrotu nieruchomościami.

Autor próbuje argumentować, że ponieważ ograniczenia obrotu nie dotyczą zbycia na rzecz osoby najbliższej, to również przy zasiedzeniu – choć jest ono pierwotnym sposobem nabycia – powinien zadziałać analogiczny mechanizm w przypadku wadliwego – np. nieważnej umowy – nabycia od poprzednika prawnego będącego osobą bliską, ponieważ w takich przypadkach zasiedzenie spełnia funkcję sanującą. Ten karkołomny zabieg interpretacyjny ustawy, pomimo misternej argumentacji, moim zdaniem nie może odnieść sukcesu w praktyce ani w teorii.

Tenże autor trafnie zwraca uwagę, że spełnianie przez posiadacza przesłanek ustawy jest istotne jedynie w dacie dopełnienia się terminu zasiedzenia; bez znaczenia jest np., czy dana osoba była w dacie objęcia nieruchomości w posiadanie i później, rolnikiem indywidualnym w rozumieniu ustawy.

Zdaniem autora, analogia do przepisów ustawy tyczących się nabycia pochodnego sprawi, że jeżeli nieruchomość rolną zasiadują razem małżonkowie – wystarczy że tylko jedno z nich ma kwalifikacje rolnicze.

Bieranowski tak jak Pisuliński uważa, że usunięcie przesłanki wstrzymującej – tzn. późniejsze nabycie cech wymaganych ustawą – sprawi, że dana osoba np. po 5 latach od dopełnienia się czasu zasiedzenia nabędzie własność zasiadywanej nieruchomości. Oznacza to jednocześnie, że przed dopełnieniem się owej przesłanki, dotychczasowy właściciel będzie mógł skutecznie wystąpić z powództwem windykacyjnym.

Autor ten zauważa, ze limit obszarowy o tyle da się częściowo przezwyciężyć, że zasiadujący mógłby złożyć wniosek o zasiedzenie tylko fragmentu posiadanej ziemi – takiego, który łącznie z dotychczasową własnością rolną da mu obszar 300 ha.

Bieranowski zwraca też uwagę, że do nabycia przez zasiedzenie znajdują zastosowanie wszelkie restrykcje ustawy – m.in. wymóg posiadania ziemi przez przynajmniej 10 lat od jej nabycia, pod rygorem przymusowej utraty (przejścia na ANR mocą orzeczenia sądowego, co jest równoważne wywłaszczeniu) – i od razu zauważa, że ewentualne oddanie nieruchomości w posiadanie zależne nie spowoduje utraty przymiotu posiadacza samoistnego.