

*Krzysztof Piotr Sokołowski*

## **Współwłaściciel zasiadający całą nieruchomości i inne zagadnienia posiadania samoistnego**

### **1. Wprowadzenie**

Najważniejszym warunkiem zasiedzenia jest posiadanie samoistne. Sprawia ono, że zasiadający zawsze nabędzie własność – najpóźniej po 30 latach. Poruszona w niniejszym opracowaniu problematyka ma więc niebagatelne znaczenie praktyczne. Ponieważ była już ona przedmiotem licznych wypowiedzi w literaturze przedmiotu, nasze przemyślenia ograniczymy wyłącznie do wybranych zagadnień tej kwestii, w szczególności możliwości zasiedzenia za pomocą pełnomocnika, posiadania samoistnego całej nieruchomości przez jednego z jej współwłaścicieli oraz różnych problemów manifestacji *animi rem sibi habendi*. Dla zachowania ekonomii języka, tak ważnej w konstruowaniu pojęć języka prawnego i prawniczego<sup>1</sup>, samoistny posiadacz w drodze do zasiedzenia będzie w dalszych rozważaniach określany tradycyjnym terminem „uzukapient”. Na margi-

---

<sup>1</sup> K.P. Sokołowski, „Czyni niedozwolone” a „delikty” – zagadnienia terminologiczne, PPUW 2006, nr 1, s. 104-105; tenże, *Die gemischte Schenkung, Eine dogmatische und rechtsvergleichende Darstellung*, München 2013, s. 47; tenże, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2011 r.*, I CSK 288/10 (OSP 2013, nr 4, poz. 46, s. 314); tenże, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2010 r.*, I CSK 582/09 (OSP 2013, nr 9, poz. 93, s. 671); tenże, *Effusum vel deiectum (art. 433 k.c.) a zalanie mieszkania*, PS 2008, nr 9, s. 59; tenże, „Następca prawny” w rozumieniu art. 1 ust. 3 i art. 5 ustawy z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, PS 2009, nr 2, s. 86; tenże,

nesie należy zaznaczyć, że wszystkie przykłady pochodzą z własnej praktyki autora.

## **2. Przejawy posiadania samoistnego**

### **a) W ogólności**

Dla ustalenia przejawów posiadania samoistnego pomocna jest klasyczna triada uprawnień właścicielskich: *ius utendi et abutendi, fruendi ac disponendi*. Faktyczne wykonywanie ww. *iurum* będzie świadczyło zarówno o woli posiadania dla siebie jak właściciel, jak i o faktycznym wykonywaniu władztwa nad rzeczą. Jeśli chodzi o dysponowanie rzeczą, w grę wchodzi oddanie w posiadanie zależne.

By można było mówić o posiadaniu samoistnym, uzukapienie w sposób ciągły musi znajdować się w sytuacji pozwalającej na dokonywanie czynności, których mógłby dokonywać właściciel<sup>2</sup>. Powinien on manifestować swoje posiadanie samoistne w sposób czytelny dla każdego uważnego obserwatora. Jeżeli właściciel jest nieuważny i nie widzi lub nie chce widzieć przejawów posiadania samoistnego uzukapienia, musi ponieść tego konsekwencje. Za samoistością posiadania i obiektywną skutecznością manifestacji przemawia fakt, że uzukapienie jest traktowany jak właściciel przez osoby trzecie, np. sąsiadów.

Uzgadnianie i prowadzenie spraw remontowych, jak również poniesienie nakładów na nieruchomość i troszczenie się o nią doktryna uważa

---

*Die Abtretbarkeit der Sicherungsgrundschuld nach der Neuregelung durch das Risikobegrenzungs-gesetz*, JR 2009, s. 310; tenże, *Parliamentary Sovereignty in the United Kingdom*, PPUW 2009, nr 3-4, s. 69; tenże, *Legitymacja wspólnoty mieszkaniowej co do roszczeń związanych z nieruchomością wspólną*, Rejent 2012, nr 5, s. 85; tenże, *Los spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po likwidacji spółdzielni mieszkaniowej*, Rejent 2012, nr 9, s. 110 sq; tenże, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2011 r.*, I CSK 288/10 (OSP 2013, nr 4, poz. 46, s. 314); tenże, *Die gemischte Schenkung. Eine dogmatische und rechtsvergleichende Analyse*, München 2013, s. 47; K.P. Sokołowski, M. Tollík, *Herb prawem podmiotowym Habsburgów*, PS 2011, nr 7-8, s. 40.

<sup>2</sup> E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. I, wyd. 4, Warszawa 2005, s. 796 Nb 12; E. Janeczko, *Zasiedzenie*, wyd. 3, Zielona Góra 2002, s. 142; orzeczenie SN z 7 maja 1986 r., III CRN 60/86 (OSN 1987, nr 9, poz. 138).

za jeden z przejawów samoistnego posiadania<sup>3</sup>. Szczególnie chodzi tu o większe nakłady – kto nie uważa nieruchomości za swoją, nie inwestuje w nią znacznych sum<sup>4</sup>. Co się tyczy czasów PRL-u, większe remonty kamienic były wtedy finansowane z Funduszu Gospodarki Mieszkaniowej, na który wpłaty były obowiązkowe dla właścicieli, czyli w rzeczywistości z pieniędzy pochodzących z czynszów z kamienicy posadowionej na nieruchomości, a zatem z przychodów z kamienicy. Wnioskując o sfinansowanie remontu z ww. funduszu, uzukapieniec decyduje o losie części przychodów z nieruchomości, dokonywa więc dyspozycji co do jej fruktów, manifestując tym samym wolę jej samoistnego posiadania.

Jeśli uzukapieniec przez cały czas zasiedzenia płaci podatek za całą nieruchomość, również za właściciela, choć wie, że nigdy mu on tych pieniędzy nie zwróci, to manifestuje w ten sposób wolę posiadania tylko dla siebie całości nieruchomości. Kto nie uważa nieruchomości za swoją, nie płaci za nią podatków, ale odsyła do właściciela.

Wynajmowanie części nieruchomości jest również zachowaniem charakterystycznym dla posiadacza samoistnego<sup>5</sup>. Wykonuje on bowiem tym samym *ius fruendi*, jeden z elementów klasycznej triady uprawnień właściciela. W przypadku współwłasności, gdy uzukapieniec-współwłaściciel wynajmuje lokale w całej kamienicy posadowionej na zasiadywanej nieruchomości, to należy zauważyć, że nie jest fizycznie możliwe, by wynajmować lokale w idealnym udziale, który mu przysługuje, a nie wynajmować w udziale należącym do drugiego współwłaściciela. Takie zachowanie należy więc zazwyczaj uznać za manifestację *animi rem sibi habendi* co do całej nieruchomości.

W kontekście samoistności posiadania istotne jest, by uzukapieniec dokonywał ww. czynności samodzielnie i bez konsultacji z właścicielem, nie pytając go o zgodę<sup>6</sup>.

Jeśli uzukapieniec zawiaduje nieruchomością kilkadziesiąt lat bez formalnie stwierdzonego tytułu prawnego, sama długość okresu spokojnego

<sup>3</sup> St. Rudnicki, *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2007, s. 61; K.P. Sokółowski, *Posiadanie samoistne jako przesłanka zasiedzenia nieruchomości*, RP 2011, nr 2, s. 6.

<sup>4</sup> K.P. Sokółowski, *Posiadanie samoistne...*, s. 6.

<sup>5</sup> St. Rudnicki, *Nabycie...*, s. 97; K.P. Sokółowski, *Posiadanie samoistne...*, s. 7.

<sup>6</sup> K.P. Sokółowski, *Posiadanie samoistne...*, s. 7.

posiadania stanowi dostatecznie jasną i pewną manifestację posiadania właścicielskiego. Dla każdego postronnego obserwatora jasne jest, iż kto tak długo zajmuje się rzeczą bez tytułu prawnego, samodzielnie prowadząc wszystkie sprawy nieruchomości, manifestuje w sposób ciągły, jasny i pewny swój *animum rem sibi habendi*<sup>7</sup>. Właściciel, który tego nie dostrzega, musi ponieść negatywne konsekwencje swej nieuważności – wszak już Rzymianie wiedzieli, że *ius civile vigilantibus scriptum est*<sup>8</sup>. Ta zasada prawna cieszy się pełnym poparciem doktryny<sup>9</sup>.

O samoistności posiadania świadczy też fakt, że władania uzukapienta nikt nigdy nie zakłócał ani nie kwestionował, nie występował do niego z żądaniem uregulowania stanu prawnego nieruchomości, nie protestował przeciw wykonywaniu przez niego czynności typowych dla posiadacza samoistnego<sup>10</sup>. Należy dodatkowo uznać, że kto przez długi czas nawet pozasądowo nie żąda wydania nieruchomości z rąk posiadacza samoistnego, ten konkludentnie uznaje jego władztwo nad rzeczą.

Posiadanie kluczy jest powszechnie uważane przez doktrynę – zarówno polską, jak i zagraniczną – za przejaw posiadania rzeczy zamkniętej na klucz, czyli *corporis*<sup>11</sup>. Wydanie kluczy uznaje się nawet za jeden ze sposobów przeniesienia posiadania, ponieważ jest to środek, który daje faktyczne władztwo nad rzeczą (*traditio longa manu* – art. 348 k.c.<sup>12</sup>). Kto więc posiada klucze do nieruchomości, a nie istnieje inna podstawa prawna ich posiadania, ten posiada nieruchomość samoistnie<sup>13</sup>.

---

<sup>7</sup> Tamże.

<sup>8</sup> D. 42, 8, 24, *Scaevola libro singulari quaestionum publice tractatarum*.

<sup>9</sup> Zamiast wielu – K.P. Sokołowski, *Rękopisma wiary publicznej ksiąg wieczystych a negotium mixtum cum donatione w prawie polskim i niemieckim*, PPUW 2005, nr 3, s. 90; tenże, *Posiadanie samoistne...*, s. 7; tenże, *Die gemischte Schenkung. Eine dogmatische und rechtsvergleichende Analyse*, München 2013, s. 168.

<sup>10</sup> K.P. Sokołowski, *Posiadanie samoistne...*, s. 7.

<sup>11</sup> E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 811; J. Ignatowicz, K. Stefanik, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 307; J. Gołaczynski, [w:] *System prawa prywatnego*, red. Z. Radwański, t. IV, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2005, s. 32; F. Baur, J.F. Baur, R. Stürner, *Sachenrecht*, München 1999, s. 61; P. Bassenge, [w:] *Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar*, red. O. Palandt, München 2005, s. 1350; wyroki niemieckiego Bundesgerichtshof: DB 1973, 913 i NJW 1979, 713.

<sup>12</sup> Zob. np. W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo rzymskie. Instytucje*, Warszawa 2001, s. 134.

<sup>13</sup> K.P. Sokołowski, *Posiadanie samoistne...*, s. 73.

Najmocniejszym przejawem *animi rem sibi habendi* jest zawsze danie wyraźnego odporu żądaniom właściciela zwrotu nieruchomości (oczywiście odporu pozasądowego!). Problem pojawia się wtedy, gdy właściciel nie rości sobie pretensji do posiadania nieruchomości w trakcie biegu zasiedzenia, a następnie w postępowaniu o jego stwierdzenie niespodziewanie podnosi, jakoby uzukapienie przebywał na nieruchomości za jego milczącą zgodą, skoro nigdy nie występował doń o zwrot nieruchomości, miałby on zatem mieć wyłącznie posiadanie zależne. Jednak gdy uzukapienie następnie wprost stwierdza, że skoro np. włożył w nieruchomość pieniądze, to uważał ją za swoją, to miał stanowcze postanowienie dania odporu wszelkim możliwym żądaniom właściciela, gdyby się tylko takie były pojawiły. I wyłącznie to, że ten ostatni zasiadywaną nieruchomością się wcale nie interesował, powodowało, że nie miał on okazji tego odporu im dać, manifestując mu jasno swój *animum rem sibi habendi*. Czy tylko dlatego, że nie interesował się on nieruchomością, miałby tu uzukapienie być w gorszej sytuacji względem takiego, którego zasiadywaną nieruchomością właściciel się interesował i mu do dania odporu szansę dał? Wszak w tym pierwszym przypadku to z konieczności uzukapienie musi ponosić cały ciężar utrzymania nieruchomości, zaś właściciel ewidentnie nie jest pokrzywdzony – skoro przez tak długi czas nie interesował się nią, to widać mu na niej nie zależało. Szczególnie to w takim przypadku stwierdzenie zasiedzenia odpowiada zasadom współżycia społecznego oraz szeroko rozumianej słuszności.

### **b) Czynności przekraczające zwykły zarząd**

Wykonywanie samodzielnie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, bez jakiegokolwiek sprzeciwu ze strony właściciela czy też np. występowania do sądu o wydanie stosownych upoważnień, to jeden z przejawów zmanifestowania woli władania całą nieruchomością, w przypadku współwłasności także w zakresie udziału należącego do drugiego współwłaściciela.

Czynności w ramach zwykłego zarządu są to czynności w ramach niezmienionego przeznaczenia rzeczy. *A contrario*, zmiana przeznaczenia rzeczy jest zawsze czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Zgodnie z art. 199 k.c. do czynności przekraczających zwykły zarząd potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Skoro tak, to dokonanie ich bez

zgody pozostałych współwłaścicieli, gdy zasiaduje jeden ze współwłaścicieli, jest ewidentną manifestacją *animi rem sibi habendi* względem pozostałych współwłaścicieli co do całej nieruchomości, bowiem pokazuje jasno, że jeden współwłaściciel zachowuje się tak, jak właściciel całości. Nawet jeśli uzukapient uczyni to po upływie biegu zasiedzenia, to jednak ze względu na domniemanie ciągłości posiadania przemawia to za jego posiadaniem samoistnym także w okresie biegu terminu zasiedzenia<sup>14</sup>.

Skoro modernizacja, polegająca na założeniu nowej instalacji gazowej w budynku, jak i każda modernizacja obiektu budowlanego, należy niewątpliwie do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, do których zgoda współwłaścicieli jest niezbędna<sup>15</sup>, to taką czynnością jest również wymiana kotłowni, głównych pionów instalacji elektrycznej, więźby dachowej, zsyków, likwidacja kotłowni i podłączenie do miejskiego CO *etc.* Wymiana okien na drzwi balkonowe, jako inwestycja z pewnością dotycząca części wspólnych budynku – ściany zewnętrznej, jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i jako taka wymaga zgody pozostałych współwłaścicieli<sup>16</sup>. Skoro tak, to i wykonane przez uzukapienta wymiany witryn sklepowych na aluminiowe oraz remont elewacji to czynności przekraczające zwykły zarząd. Również oddanie nieruchomości w posiadanie zależne uważa się za czynność przekraczającą zwykły zarząd.

Skoro zgodnie z orzecznictwem NSA „żądanie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości jest czynnością przekraczającą granice zwykłego zarządu, do której potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli”<sup>17</sup>, to *per analogiam* również żądanie zwrotu zarządu nieruchomości objętej za PRL-u w zarząd państwowy, np. przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Miejskiej, jest taką czynnością. Uzukapient-współwłaściciel manifestuje tym swój *animus rem sibi habendi* co do całej zasiadanej nieruchomości, jeśli czyni to bez pytania przy tym o zgodę pozostałych współwłaścicieli.

---

<sup>14</sup> Tak wprost stwierdził SN w postanowieniu z 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09 (niepubl.), oraz z 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08 (niepubl.).

<sup>15</sup> Wyrok WSA w Warszawie z 2 marca 2007 r., VII SA/Wa 1836/06 (LEX nr 334823); wyrok WSA w Warszawie z 20 maja 2009 r., VII SA/Wa 243/09 (LEX nr 569013).

<sup>16</sup> Wyrok WSA w Warszawie z 20 maja 2009 r., VII SA/Wa 243/09 (LEX nr 569013).

<sup>17</sup> Wyrok NSA z 23 września 2009 r., I OSK 1357/08 (LEX nr 595094).

### **c) Czynności zwykłego zarządu**

Zgodnie z art. 201 k.c., czynności zwykłego zarządu wymagają zgody większości współwłaścicieli. Jeśli uzukapient będący współwłaścicielem niewiększościowym (mniejszościowym lub mającym 50%) podejmuje je samodzielnie, to manifestuje tym swój *animus rem sibi habendi* co do całej zasiadywanej nieruchomości.

### **d) Okoliczności nieszkodzące samoistności posiadania**

Samoistności posiadania nieruchomości przez uzukapienta pozbawionego faktycznego władztwa nad nieruchomością na rzecz zarządu państwowego nie szkodzi fakt, że przejęcie zarządu od państwa uzależniona od dokonania na państwowy koszt remontu nieruchomości. Chce on bowiem jedynie przymusić rękę publiczną do doprowadzenia nieruchomości do należytego stanu, do naprawy szkód, jakie wynikły z zaniedbań w czasie państwowego zarządu. Jego celem nie jest zwykle okazanie braku zainteresowania zasiadywaną nieruchomością. Wręcz przeciwnie – chce przez to osiągnąć, by doprowadzono ją do stanu sprzed przejęcia zarządu przez państwo. Uzależnienie przejęcia zarządu od dokonania remontu przez rękę publiczną jest więc wyrazem troski o zasiadywaną nieruchomość i jako takie jednocześnie manifestacją *animi rem sibi habendi* co do całej nieruchomości.

Również złożenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia dopiero w dłuższy czas po upływie terminu zasiedzenia nie może być kwalifikowane jako oznaka braku posiadania samoistnego, choć takie zdanie pojawia się w orzecznictwie. Moment złożenia takiego wniosku jest bowiem prawnie irrelevantny dla zasiedzenia, które zdążyło już dawno upłynąć. Poza tym uzukapient ma zawsze prawo z ostrożności procesowej odczekać z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia, by mieć pewność, że nie okaże się on przedczesny. Nierzadko też dopiero w jesieni życia decyduje się on na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, by zabezpieczyć jej własność dla spadkobierców. W żadnym razie nie może świadczyć to o braku samoistności jego posiadania.

Również fakt, że uzukapient został pozbawiony zarządu zasiadywaną nieruchomością przez władzę publiczną w czasie PRL-u z uzasadnieniem, jakoby nie była ona w należyłym stanie, nie musi świadczyć o tym, że się on nią nie interesował. Pamiętajmy, że przed 1989 r. (a niestety zdarza

się to nawet dziś... ) organy orzekały arbitralnie, celowo realizując politykę przejmowania jak największej liczby nieruchomości w zarząd publiczny.

Określenie siebie jako współwłaściciela przez uzukapienta-współwłaściciela czy podanie drugiego współwłaściciela w zeznaniu podatkowym lub pełnomocnictwie nie może przemawiać za brakiem woli manifestacji samoistności posiadania całej nieruchomości przez owego uzukapienta-współwłaściciela. Jest to bowiem po prostu stwierdzenie prawdy, a nie tego, że nie uważa się on za posiadacza samoistnego nieruchomości. Szczególnie jeśli jest to dokonane w dokumencie urzędowym lub w prywatnym mającym być urzędem okazywanym, nie można odeń wymagać, by składał tam nieprawdziwe oświadczenia, być może narażając się na odpowiedzialność karną.

### **3. Posiadanie samoistne a pełnomocnictwo**

Pojawia się pytanie, czy istnieje w prawie polskim możliwość zasiedzenia nieruchomości za pomocą pełnomocnika. W takiej sytuacji uzukapient sam nie wykonywa bezpośredniego władztwa nad nieruchomością, ale w jego imieniu wykonywa je jego pełnomocnik, dokonując czynności zwykłego zarządu i przekraczających jego zakres. Zastanówmy się, czy w takiej sytuacji może dojść do zasiedzenia.

*Notandum*, iż wykonywanie czynności faktycznych i prawnych związanych z władztwem nad nieruchomością za pośrednictwem pełnomocnika nie pozbawia mocodawcy samoistnego posiadania danej nieruchomości. Pełnomocnik zawsze działa w imieniu i na rzecz mocodawcy, a jego działania pociągają za sobą skutki bezpośrednio dla tego ostatniego. Skoro zgodnie z art. 337 k.c. nawet oddanie rzeczy w posiadanie zależne nie powoduje utraty posiadania przez posiadacza samoistnego, to tym bardziej ma to zastosowanie w przypadku pełnomocnika, który wszak zarządza nieruchomością w imieniu mocodawcy, a nie własnym.

W Polsce obowiązuje co do przedstawicielstwa w ogólności teoria reprezentacji<sup>18</sup> – czynności pełnomocnika mają bezpośredni skutek dla reprezentowanego. Skoro tak, to również manifestacja posiadania samoistnego przez pełnomocnika jest skuteczna bezpośrednio dla tego ostat-

---

<sup>18</sup> Zamiast wielu: M. P a z d a n, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 2005, s. 381 i cytowana tam literatura.



niego. To, co przejawia pełnomocnik w tej materii, należy traktować, jakby przejawiał to sam mocodawca-uzukapient. Jeśli pełnomocnik jest uważany za właściciela całej nieruchomości przez osoby trzecie, to znaczy, że skutek ten jest ekstrapolowany na mocodawcę. Wynika z tego, że bycie uważanym jako pełnomocnik za właściciela całości nieruchomości przypada automatycznie mocodawcy; skoro pełnomocnik nie ma *animi rem sibi habendi*, ale *animus rem habendi pro alieno*, to sam nie może być uzukapientem nieruchomości, a przejawy posiadania samoistnego demonstrowane przez niego przypisać należy mocodawcy. Reasumując, teoria reprezentacji ma zastosowanie nie tylko do czynności prawnych, ale także faktycznych.

Za tym stanowiskiem przemawia również fakt, że jeżeli dobra lub zła wiara pełnomocnika, jak również wynikające z jego działania lub świadomości wady oświadczenia woli są istotne dla bytu lub zaczepialności czynności<sup>19</sup>, to również jego manifestacja *animi rem sibi habendi* musi być przenoszona na mocodawcę. Pełnomocnik manifestuje go bowiem właśnie w imieniu mocodawcy, a nie we własnym.

Co więcej, w rzeczywistości nie ma znaczenia, czy uzukapient naprawdę ma *animus rem sibi habendi*, ale czy na zewnątrz zachowuje się tak, jak gdyby go miał. Nie sposób przeprowadzić dowodu co do myśli, uczuć czy stanu świadomości. Skoro liczą się przede wszystkim jasne, zewnętrzne przejawy posiadania samoistnego, a nie ukryta subiektywna wola uzukapienta, to i w przypadku zasiedzenia przez pełnomocnika istotne są wykonywane przez niego manifestacje tego posiadania, a nie wola jego mocodawcy. Jeśli pełnomocnik, działając w ramach umocowania, wykonuje czynności, które obiektywnie dla każdego postronnego obserwatora są ujawnieniem posiadania samoistnego, to ta manifestacja liczy się tak, jakby to sam mocodawca ich dokonywał, choćby nie miał on sam woli posiadania samoistnego. Nie ma bowiem znaczenia wewnętrzna wola, ale jej zewnętrzny przejaw.

Nawet jeśli uzukapient-współwłaściciel określa się w pełnomocnictwie jedynie jako współwłaściciel nieruchomości, jednak udziela plenipotencji do zarządu całą nieruchomością bez wyodrębnienia, że chodzi tylko o zarząd

---

<sup>19</sup> Zamiast wielu: M. P a z d a n, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 384 sq i cytowana tam literatura.

w ramach jego własnego udziału, to ujawnia tym samym *animus rem sibi habendi* co do udziału pozostałych współwłaścicieli. Nie ma bowiem żadnego prawa do zarządu całą nieruchomością, a tylko osoba uprawniona do zarządu może skutecznie dać pełnomocnictwo do zarządu. Inna sytuacja byłaby sprzeczna z paremią *nemo plus iuris in alium transerre potest quam ipse habet*, która tu się stosuje *mutatis mutandis*. Szczególnie gdy pełnomocnictwo to jest okazywane urzędowi, a więc osobom trzecim, jego udzielenie ze świadomością, że będzie im okazywane, jest aktem manifestacji *animi rem sibi habendi* co do całości zasiadanej nieruchomości. Co więcej, należy uznać, że i pełnomocnik jest tu osobą trzecią, więc udzielenie mu pełnomocnictwa jest również manifestacją *animi rem sibi habendi* względem osób trzecich.

Za taką interpretacją przemawia również obecna w polskim prawie zasada *in dubio pro usucapione*<sup>20</sup>. Odmienna wykładnia prowadziłaby do tego, że uzukapient, oddawszy nieruchomość w zarząd pełnomocnikowi, nie mógłby jej nigdy zasiedzieć, co byłoby sprzeczne z art. 337 k.c.

Reasumując, to, że pełnomocnik manifestuje *animus rem sibi habendi*, należy traktować tak, jakby to sam mocodawca go manifestował osobiście, ponieważ pełnomocnik ma jedynie *animus rem habendi pro alieno*. Dlatego też możliwe jest zasiedzenie za pomocą pełnomocnika.

#### **4. Posiadanie samoistne a państwowy zarząd przymusowy**

Nierzadko upatruje się argument za wyłączeniem pewnego okresu w czasach PRL-u z samoistnego posiadania nieruchomości przez uzukapienta w tym, że w tym czasie zarząd zasiadanej nieruchomości sprawowało Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej (dalej: PGM) lub inne państwowe jednostki organizacyjne, co nie było rzadką sytuacją w praktyce. Trudno się z tym stwierdzeniem zgodzić.

PGM przejmowało przymusowo jedynie bieżącą administrację i zarządzanie nieruchomością, nie przerywając jednak samoistnego posiadania przez uzukapienta. Nie można bowiem powiedzieć, że PGM jako zarządca stało się posiadaczem zasiadanej nieruchomości, nie ma ono bowiem *animi rem sibi habendi*. Ręka publiczna nie czyniła zwykle w całym tym

---

<sup>20</sup> K.P. Sokołowski, *Posiadanie samoistne...*, s. 78.

czasie nic, by zabezpieczyć posiadanie dla Skarbu Państwa. Przez cały czas trwania zarządu państwowego uzukapienie najczęściej dalej czuł się właścicielem całej nieruchomości, zwłaszcza jeśli żądał przywrócenia mu zarządu. Trzeba tu zaznaczyć, że w takiej sytuacji uzukapienie nie ma innej możliwości manifestowania swego *animi rem sibi habendi*. (Teoretycznie mógł jedynie złożyć właścicielowi oświadczenie, że uważa się za właściciela całej nieruchomości. Co jednak, jeśli nie zna jego adresu, np. gdy przebywa on za granicą, co wcale nie jest takie rzadkie w obecnej dobie masowej emigracji?). Stanowisko to znajduje dodatkowe uzasadnienie w treści art. 340 k.c., który poza domniemaniem ciągłości posiadania wprowadza zasadę, iż niemożliwość posiadania spowodowana przemijającą przeszkodą nie przerywa posiadania. Zarząd przymusowy sprawowany przez PGM ustawał zaś zazwyczaj w okresie rozpoczęcia transformacji ustrojowej. Zgodnie z orzecznictwem: „Posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa i na skutek tego nie utraci jej posiadania. Istotne jest bowiem nie wykonywanie konkretnych czynności wobec rzeczy, lecz to, czy ma możliwość ich wykonywania (...). Występowanie tej możliwości przesądza o istnieniu posiadania.”<sup>21</sup>

Jeśli uzukapienie dopiero po paru latach od odebrania mu zarządu nieruchomości w czasach PRL-u interweniował w celu odzyskania faktycznego władztwa nad nią, to i to nie przemawia przeciw jego posiadaniu samoistnemu, ponieważ wcześniej nierzadko nie miał on szans uzyskania czegokolwiek. Należy zwrócić uwagę na fakt, że w owym czasie mogły grozić pozaprawne represalia tym, którzy nie mając odpowiednich układow partyjnych występowali z roszczeniami wobec państwa, szczególnie kreując się na „kamieniczników”, „obszarników” czy „kułaków”.

### ***5. In dubio pro usucapione***

Na rzecz uzukapienia i jego poprzedników w posiadaniu działa domniemanie samoistności posiadania (art. 339 k.c.) oraz jego ciągłości (art. 340 zd. 1 k.c.). Zgodnie z orzecznictwem: „Ciężar obalenia domniemań wynikających z art. 7 k.c. i art. 339 k.c. spoczywa na uczestniku postę-

---

<sup>21</sup> Postanowienie SN z 5 listopada 2009 r., I CSK 82/09 (LEX nr 578034).

powania o stwierdzenie zasiedzenia, bowiem to on właśnie, sprzeciwiając się wnioskowi, zmierza do wyprowadzenia skutku prawnego ze swego twierdzenia o braku po stronie wnioskodawców przymiotów niezbędnych do uwzględnienia wniosku, a wynikających z tych domniemań”.<sup>22</sup>

„Przepis art. 339 k.c. jest źródłem domniemania wzruszalnego, którego rola polega na tym, że jego zastosowanie prowadzi do zwolnienia wnioskodawcy od konieczności prowadzenia dowodów na okoliczność stwierdzenia samoistności posiadania posiadanej przez niego rzeczy. Zgodnie z normą art. 6 k.c. ciężar obalenia tego domniemania spoczywa na uczestniku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, jeśli sprzeciwia się on wnioskowi, twierdząc, że wnioskodawca nie jest posiadaczem samoistnym. Nie oznacza to jednak, że ten, kto powołuje się na to domniemanie, nie powinien udowodnić faktu władania rzeczą. Musi bowiem wykazać, że po jego stronie było władztwo faktyczne nad rzeczą (*corpus*).”<sup>23</sup>

„Zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. (...) Strona powołująca się na domniemanie wynikające z tego przepisu nie musi wykazywać zamiaru wykonywania władztwa nad rzeczą dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*), co jest elementem koniecznym, oprócz wykonywania faktycznego władztwa nad rzeczą (*corpus possessionis*), do przyjęcia samoistnego posiadania rzeczy w rozumieniu art. 336 k.c.”<sup>24</sup>

Tak więc nawet z dowodów samoistnego posiadania zasiadanej nieruchomości przez uzukapienta w okresie po upływie biegu zasiedzenia wynika wniosek *praesumptionis iuris tantum*, że był on posiadaczem samoistnym także przedtem, a więc w trakcie biegu zasiedzenia. Dowody na następcze posiadanie nieruchomości mają więc znaczenie również dla samoistności posiadania uprzedniego. Tak wprost stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09 (niepubl.), oraz z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08 (niepubl.).

Domniemania związane z posiadaniem nie są sprzeczne z art. 21 ust. 2 Konstytucji, gwarantującym ochronę własności<sup>25</sup>. Idąc tropem rozumo-

---

<sup>22</sup> Postanowienie SN z 6 lutego 1998 r., I CKN 484/97 (LEX nr 50540).

<sup>23</sup> Postanowienie SN z 21 lipca 2006 r., III CSK 33/06 (LEX nr 398427).

<sup>24</sup> Postanowienie SN z 9 kwietnia 2010 r., III CSK 175/09 (LEX nr 852663).

<sup>25</sup> Postanowienie TK z 3 lutego 2003 r., Ts 148/02 (OTK 4B/2003, poz. 2180).

wania przyjmującego, jakoby wszystkie wątpliwości należało tłumaczyć na korzyść własności, a nie zasiedzenia, trzeba by uznać, że samo zaprzeczenie właściciela nieruchomości posiadaniu samoistnemu uzukapienia uniemożliwia zasiedzenie. Czyni bowiem stan faktyczny spornym, a wszelkie wątpliwości trzeba by tłumaczyć na korzyść ochrony własności. W praktyce oznaczałoby to całkowitą derogację norm o zasiedzeniu, instytucji niezwykle ważnej w polskim prawie. Pogląd o niekonstytucyjności domniemań związanych z posiadaniem samoistnym daje się więc *ad absurdum reducere*. Polskie prawo nie zna zasady *in dubio contra usucapionem*<sup>26</sup>.

Ustawodawca starannie wyważył interesy właściciela i uzukapienia: ten pierwszy jest chroniony przez bardzo długi czas konieczny do zasiedzenia (20 – 30 lat), uzukapienie zaś – przez rozliczne domniemania związane z posiadaniem. Mimo tych prezumpcji przepisy o zasiedzeniu nie naruszają konstytucyjnej zasady ochrony własności, ponieważ właściciel jest dostatecznie chroniony długością czasu potrzebnego do zasiedzenia. Kto przez 30 lat nie robi nic, by przerwać bieg zasiedzenia, jest sobie sam winien i nie zasługuje na ochronę<sup>27</sup>.

Ze względu na owe presumpcje, a zwłaszcza na wyrażone w art. 339 k.c. domniemanie samoistności posiadania, którego TK nie zakwestionował<sup>28</sup>, i domniemanie *bonae fidei* (art. 7 k.c.), wszystkie racjonalne wątpliwości dotyczące stanu faktycznego należy właśnie tłumaczyć na korzyść zasiedzenia (*in dubio pro usucapione*)<sup>29</sup>.

Wynika stąd, że w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia specyficznie rozłożony jest ciężar dowodu: uzukapienie powinien udowodnić jedynie to, iż posiadał nieruchomość 20 lat, jako że cała reszta – dobra wiara, ciągłość i samoistność posiadania są objęte domniemaniem. Nie musi się on zatem w tej materii w ogóle wypowiadać, co w praktyce jest bardzo ważne, ponieważ uzukapienci miewają niestety w praktyce tendencję do podważania własnymi stwierdzeniami przesłanek zasiedzenia<sup>30</sup>. To właściciel, a nie

---

<sup>26</sup> K.P. Sokółowski, *Posiadanie samoistne...*, s. 77.

<sup>27</sup> Tamże.

<sup>28</sup> Postanowienie TK z 3 lutego 2003 r., Ts 148/02 (OTK 4B/2003, poz. 218).

<sup>29</sup> K.P. Sokółowski, *Posiadanie samoistne...*, s. 78.

<sup>30</sup> Jak np. w postanowieniu SN z 13 października 2010 r., I CSK 582/09 (OSP 2013, nr 9, poz. 93), z głosem kryt. K.P. Sokółowskiego o, tamże.

sąd, musi udowodnić, że uzukapien był w złej wierze oraz że jego posiadanie nie było samoistne<sup>31</sup>. Jeśli tego nie udowodni, sąd powinien orzec zasiedzenie<sup>32</sup>.

## **6. Współwłasność a posiadanie samoistne i zasiedzenie**

Nie można też twierdzić, jakoby współwłaściciel-uzukapien był tylko dzierżycielem udziałów pozostałych współwłaścicieli w zakresie nieprzystługujących mu udziałów w nieruchomości<sup>33</sup>.

Pogląd ten mógłby być trafny jedynie w sytuacji, gdy między współwłaścicielami nie ma sporu co do nieruchomości, a posiadający nieruchomość współwłaściciel jest gotów podzielić się nią z innymi współwłaścicielami i dopuścić ich do współposiadania. Tylko wtedy można powiedzieć, że faktycznie wykonuje on władztwo nad ich udziałami dla nich – jest detentorem. Jeśli jednak uzukapien od początku uważa, że zasiadywana nieruchomość jako całość jest tylko i wyłącznie jego, i na dodatek składa wniosek o zasiedzenie, to okazuje swój *animus rem sibi habendi* co do całej nieruchomości, a nie dzierży jej w zakresie udziałów współwłaścicieli.

Co więcej, stosowanie ww. poglądu do każdego przypadku powodowałoby, że sytuacja uzukapienia, który jest jednocześnie współwłaścicielem, byłaby gorsza niż sytuacja uzukapienia niebędącego nim, choć żadne względy natury teleologicznej nie przemawiają za zróżnicowaniem ich położenia prawnego. *Lege non distinguente non nostrum est distinguendum*, co znajduje poparcie doktryny<sup>34</sup>, ponieważ wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne (art. 32 ust. 1 zd. 2 Konstytucji). Co więcej, uzukapien będący współwłaścicielem „ma więcej” niż uzukapien nim niebędący – mając udział we współwłasności nieruchomości jest niejako bliżej pełnej własności nieruchomości, więc gorsze

---

<sup>31</sup> Postanowienie SN z 21 lipca 2006 r., III CSK 33/06 (LEX nr 398427).

<sup>32</sup> K.P. Sokołowski, *Posiadanie samoistne...*, s. 78.

<sup>33</sup> S. Rudnicki, [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga*, Warszawa 2006, s. 548.

<sup>34</sup> Zamiast wielu, K.P. Sokołowski, „*Następca prawny*”..., s. 99, tenże, *Glosa do wyroku NSA z 27.11.2008 r., I OSK 1687/07*, OSP 2009, nr 9, poz. 99, s. 683; tenże, *Posiadanie samoistne...*, s. 79; tenże, *Legitymacja wspólnoty...*, s. 96.

traktowanie go byłoby tym bardziej krzywdzące i sprzeczne z przewodnimi zasadami prawa<sup>35</sup>.

Co więcej, czyż współwłaściciel nieruchomości miałby być szczególnie chroniony przed zasiedzeniem jego udziału w nieruchomości przez innego współwłaściciela, choćby latami się nią nie interesował? W takiej sytuacji drugi współwłaściciel-uzukapieniec nawet nie ma jak zmanifestować mu swego *animi rem sibi habendi* tak, by ten mógł być ostrzeżony, by doń rzeczywiście, a nie tylko fikcyjnie, doszło owo ostrzeżenie, że może utracić swój udział w rzeczy przez zasiedzenie. W sytuacji, gdy uzukapieniec nie wie, kto jest współwłaścicielem nieruchomości lub nie zna jego adresu, nie może mu nawet, np. listownie, w sposób jasny zakomunikować, że czuje się wyłącznym właścicielem zasiadywanej rzeczy. Dlatego też tak rygorystyczną wykładnię należy tu odrzucić. Zatem współwłaściciel zasiadywanej przez innego współwłaściciela nieruchomości nie może być szczególnie chroniony przed jej zasiedzeniem na pełną własność.

Trudno uznać za normalną i odpowiadającą zwykłym stosunkom między współwłaścicielami sytuację, gdy uzukapieniec-współwłaściciel włada zasiadywaną nieruchomością w bardzo szerokim zakresie w sposób spokojny przez długi czas. Jeśli współwłaściciele nie utrzymują żadnego kontaktu ze sobą, nie można zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego twierdzić, że władanie zasiadywaną nieruchomością w najszerszym zakresie przez uzukapieniec mieści się w ramach normalnych stosunków i nie jest posiadaniem samoistnym całej nieruchomości.

*Notandum*, że ustawa nie wyłącza stosowania art. 339 k.c. do sytuacji współposiadania, zaś *lege non distinguente non rostrum est distinguendum*. W orzeczeniu z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09 (niepubl.), Sąd Najwyższy wprost zastosował ten przepis do sytuacji współwłasności.

Współwłaściciel jest uprawniony jedynie do współposiadania rzeczy wspólnej, a nie do jej wyłącznego posiadania, oraz do takiego z niej korzystania, które się da pogodzić z korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). W szczególności jeśli uzukapieniec-współwłaściciel nie dzieli się z pozostałymi współwłaścicielami żadnymi zyskami z zasiadywanej nieruchomości ani nie wzywa ich do partycypacji

---

<sup>35</sup> K.P. Sokolowski, *Posiadanie samoistne...*, s. 79.

w kosztach jej utrzymania, to manifestuje tym samym swój *animus rem sibi habendi* co do całej nieruchomości. I nie można mu tu czynić zarzutu, że np. kamienica posadowiona na zasiadanej nieruchomości, w której wynajęte zostały przez uzukupienta lokale, nie generuje zysku, jako że wszystkie pieniądze z czynszów są przeznaczane na remonty, jeśli to mianowicie uzukupient decyduje o tym, czy przychód z czynszów przeznaczyć na remonty, czy wziąć go do kieszeni, nie dzieląc się nim z nikim, będąc mocen np. o kamienicę nie dbać, zaś przychód z czynszu inkasować do własnej szkatuły. Jeśli o losie tych pieniędzy decyduje całkowicie sam, nie pytając o zgodę pozostałych współwłaścicieli, to jest to przejawem jego wyłącznego posiadania samoistnego, mimo że jest tylko współwłaścicielem nieruchomości. Należy więc uznać, że w takim razie nie dopuszcza nikogo innego do posiadania ni współposiadania zasiadanej nieruchomości, zachowując się jak jej jedyny właściciel.

W postanowieniu z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09 (niepubl.), Sąd Najwyższy stwierdził, że: „Za wykroczeniem ponad uprawnienia wynikające z udziału wnioskodawczyni mogłoby przemawiać podejmowanie samodzielnych decyzji o znaczących remontach i zmianach w przedmiocie współwłasności, a także zatrzymywanie dla siebie dochodów, jakie nieruchomość ta przynosi.”

## **7. Brak różnicy między posiadaniem samoistnym całej nieruchomości a posiadaniem samoistnym każdego w niej udziału**

Wbrew stanowisku nierzadko podnoszonemu w praktyce przez współwłaścicieli zasiadanej nieruchomości niezasiadających jej, nie ma logicznej różnicy między posiadaniem samoistnym całej nieruchomości a posiadaniem samoistnym każdego w niej udziału. Tak jak współwłasność wszystkich udziałów w nieruchomości daje w rezultacie własność całej nieruchomości, tak też posiadanie samoistne każdego udziału w nieruchomości równa się posiadaniu całej nieruchomości i na odwrót. Dlatego nie ma sensu dokonywać rozróżnienia między posiadaniem samoistnym całej nieruchomości a posiadaniem samoistnym każdego w niej udziału z osobna. Unaocznili prosty przykład: Jeśli pełna własność rzeczy da się przedstawić jako własność wszystkich w niej udziałów, to posiadanie całości można przedstawić jako zbiór posiadania tych wszystkich udziałów z osobna. Skoro tak, to przyjmując, że jeśli:



- x – posiadanie samoistne całej nieruchomości
- A – posiadanie samoistne wystarczające do zasiedzenia
- x' – posiadanie samoistne wszystkich udziałów w nieruchomości

to

$$\prod x \{ [A(x)] \rightarrow A(x') \}$$

Ponieważ w ww. implikacji mamy do czynienia z tautologią rachunku predykatów<sup>36</sup>, to wynika z tego, że posiadanie samoistne całej nieruchomości wystarcza do jej zasiedzenia, nawet jeśli chodzi o nieruchomość podzieloną na udziały.

Dlatego argumentacja przeciwna, twierdząca, jakoby dla zasiedzenia udziałów pozostałych współwłaścicieli przez współwłaściciela-uzukapienia władającego całą nieruchomością wymagane było samoistne posiadanie ich udziałów z osobna, a nie całej nieruchomości jako takiej, nie może przekonywać, jako że występuje przeciw prawu logicznemu *dictum de omni*.

## 8. Jak inaczej zakwalifikować sytuację władztwa uzukapienia?

### a) Wprowadzenie

Nierzadko dla udowodnienia, czy uzukapien był posiadaczem samoistnym nieruchomości, warto zastanowić się, czy teoretycznie w grę wchodzi inny rodzaj jego władztwa nad rzeczą, jak posiadanie zależne, detencja czy *precarium*. Rozważmy je wszystkie po kolei. Jeśliby się zaś okazało, że jeśli żadnego z nich nie da się zakwalifikować jako władztwa nad zasiadywaną nieruchomością, to nie pozostaje nic innego, jak tylko uznać, że jego posiadanie było samoistne co do całej nieruchomości.

### b) Posiadanie zależne

Posiadacz zależny wykonuje swe władztwo w sposób podporządkowany posiadaczowi samoistnemu. Jest to władztwo nad rzeczą cudzą, zależne od prawa podmiotowego, które posiadacz zależny wykonuje (najem, dzierżawa *etc.*)<sup>37</sup>. Jeśli brak jest stosunku łączącego go z posiadaczem

---

<sup>36</sup> A. Malinowski, [w:] *Logika dla prawników*, red. A. Malinowski, Warszawa 2002, s. 145 sq.

<sup>37</sup> Zamiast wielu: E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2005, s. 797; wyrok WSA w Krakowie z 14.02.2008 r., II SA/Kr 1045/07 (LEX nr 469691).

samoistnym czy właścicielem, to posiadacz zależny musi się zachowywać w sposób odpowiadający temu stosunkowi, np. płacąc nienależny czynsz najmu, w przypadku, gdy umowa najmu była nieważna.

Najszerze z rodzajów posiadania zależnego odpowiada użytkowaniu i wiele przejawów posiadania samoistnego może występować także przy tym ostatnim. Należy więc wprawdzie zastanowić się, czy władanie uzukapienta mogłoby być zakwalifikowane jako posiadanie odpowiadające posiadaniu w ramach użytkowania. Każde inne posiadanie zależne jest odeń węższe. Jeżeli więc wykluczy się posiadanie uzukapienta w ramach użytkowania, udowadniając, że jego władztwo nad nieruchomością było szersze, automatycznie wykluczy się zależność jego posiadania w ogólności.

Z analizy użytkowania wynika, że władztwo nad nieruchomością mające charakter posiadania samoistnego jest dużo szersze niż władztwo wynikające z użytkowania. Użytkownik nie może zmieniać substancji użytkowanej rzeczy (art. 267 § 1 k.c.), a posiadacz samoistny nierzadko ją zmienia, np. dokonując zmiany przeznaczenia pomieszczeń w posadowionym na niej budynku. Użytkownik ponosi tylko nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy (art. 260 k.c.), o konieczności innych nakładów musi powiadomić właściciela, który dopiero ich dokonuje; ponosi również tylko te ciężary, które zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki powinny być ponoszone z pożytków rzeczy. Posiadacz samoistny ponosi zaś samodzielnie wszystkie ciężary i nakłady na zasiadywaną nieruchomość, nie konsultując się z właścicielem w tych sprawach. Zatem, kto ponosi na rzecz samoistnie absolutnie wszystkie nakłady bez konsultacji z nikim, nie jest posiadaczem zależnym, a samoistnym. Użytkownik może wykonywać swe władztwo tylko w zakresie prawidłowej gospodarki (art. 256 k.c.), posiadacz samoistny wykonuje je zaś zupełnie jak chce – jest mocen np. zrezygnować z wynajmowania (części) nieruchomości, co nierzadko nie może być uznane za zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki. Co więcej, jeśli użytkownik ponosi inne nakłady niż te związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, ma roszczenia do właściciela jak *negotiorum gestor* (art. 260 § 2 k.c.). Jeśli z takim roszczeniem do właściciela nie występuje, znaczy to, że nie czuje, iżby takowe miał,

co z do zasady świadczy o jego *animo rem sibi habendi*<sup>38</sup>, zatem także o posiadaniu samoistnym.

### c) Dzierżenie

Nierzadko w praktyce właściciel podnosi, że uzukapienie jest jedynie detentorem nieruchomości. By to udowodnić, właściciel musi wykazać przejawy jego woli posiadania za kogoś innego. W praktyce przeczy temu bardzo długi okres czasu, w którym włada on nią spokojnie, wymagany do zasiedzenia, i często występujący brak kontaktów między właścicielem a posiadaczem bezpośrednim. W takiej sytuacji właściciel nie może, oceniając rozsądnie, uważać uzukapienia jedynie za dzierżyciela lub posiadacza zależnego, kłóci się to bowiem z zasadami doświadczenia życiowego<sup>39</sup>.

### d) *Precarium*

Kto używa cudzą nieruchomość jedynie z grzeczności i dobroduszości właściciela, jest prekarzystą, a nie posiadaczem<sup>40</sup>, nie mówiąc już o posiadaniu samoistnym. Sytuacja ta jest uregulowana w prawie austriackim w § 974 ABGB<sup>41</sup>. Zgodnie z jednomyślnym zdaniem doktryny, prekarzysta nie jest połączony z *precario dante* żadnym stosunkiem prawnym, *precarium* może być w każdej chwili odwołane, a prekarzyście nie przysługuje ochrona posesoryjna<sup>42</sup>. Stosunki takie występują nierzadko w sytuacji bliskiego powiązania osobistego między właścicielem a władającym nieruchomością. Jednakże *precarium* jest stosunkiem co do zasady krótkoterminowym (np. właściciel pozwala sąsiadowi przechodzić przez swą nieruchomość grzecznościowo do czasu, gdy urządzi on sobie własny

---

<sup>38</sup> K.P. Sokółowski, *Posiadanie samoistne...*, s. 8.

<sup>39</sup> Tamże, s. 9.

<sup>40</sup> J. Gołaczyński, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 15 sq Nb. 42; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 295 sq; wyrok SN z 13 września 2003 r., IV CKN 425/00 (Lex nr 52801); orzeczenie SN z 1 września 1958 r., I CR 745/58 (OSP i KA 1959, nr 7-8, poz. 205) z głosem J. Góreckiego tamże i głosem J. Ignatowicza (OSP i KA 1960, nr 4, poz. 105).

<sup>41</sup> „Jeżeli ani czas trwania, ani cel używania nie jest oznaczonym, natenczas nie ma rzeczywistego kontraktu, ale tylko wygodzenie z łaski (*precarium*) żadnego nie wkladające obowiązku, i dający w pożyczkę może odebrać napowrót rzecz wygodzoną według upodobania.”

<sup>42</sup> Zob. przypis 40.

dostęp do drogi publicznej). Długość terminów wymaganych do zasiedzenia w praktyce wyklucza przyjęcie, iżby zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego osoba występująca o stwierdzenie zasiedzenia na swoją rzecz mogła być w rzeczywistości jedynie prekarzystą, choć czysto teoretycznie jest to możliwe.

#### **e) *Negotiorum gestio***

Nierzadko w praktyce właściciel podnosi, że władztwo uzukapienia to jedynie władanie *negotiorum gestoris*. Dzieje się to szczególnie w przypadku, gdy uzukapienie jest współwłaścicielem zarządzającym nieruchomością.

Należy jednak taką sytuację wykluczyć, jeśli uzukapienie czyni na nieruchomości znaczne nakłady, nie pobiera za wykonywanie zarządu żadnego wynagrodzenia, nie zna właściciela, oraz gdy jego władztwo nad całą nieruchomością trwa tak długo, że nie mógł liczyć ani na wynagrodzenie za zarząd, ani na zwrot nakładów, ponieważ były one już przedawnione. Dokonywał więc nakładów jak na swoją własną rzecz, nie starając się poznać woli właściciela ani prowadzić zarządu zgodnie z nią. Dlatego należy wykluczyć, jakoby w takiej sytuacji mógł jedynie władać nieruchomością, prowadząc bez zlecenia sprawę właściciela (lub pozostałych współwłaścicieli, jeśli mamy do czynienia ze współwłaścicielem-uzukapieniem).

### **9. Podsumowanie**

Reasumując, w niniejszej pracy staraliśmy się przede wszystkim udowodnić, że możliwe jest, po pierwsze, zasiedzenie za pomocą pełnomocnika, a pod drugie, zasiedzenie przez współwłaściciela udziałów należących do pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. W tym ostatnim przypadku zasiedzenie następuje na tych samych zasadach, co w przypadku zasiedzenia przez osobę trzecią.

Przedstawione rozważania wybranych problemów związanych z posiadaniem samoistnym nieruchomości prowadzą do konkluzji ułatwiających i dopuszczających zasiedzenie w szerokim zakresie. W szczególności należy podkreślić rozliczne domniemania prawne i faktyczne związane z tym sposobem nabycia własności. Ponieważ samoistności oraz dobrej wiary się domniemywa, w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia

uzukapienie musi udowodnić jedynie, że posiadał nieruchomości 20 lat. Zaprzeczenie podstawom tych domniemań należy do właściciela nieruchomości. Nie są one sprzeczne z Konstytucją<sup>43</sup>.

Szersza interpretacja możliwości zasiedzenia przyczyni się do „wyprostowania” sytuacji prawnej wielu nieruchomości, co otwiera drogę do procesu inwestycyjnego, jest więc z korzyścią dla interesu powszechnego. W prawie polskim właściciel jest dostatecznie chroniony przed skutkami zasiedzenia i nie należy tej ochrony dodatkowo zwiększać przez nadzbyt restrykcyjne rozumienie posiadania samoistnego – najważniejszego warunku zasiedzenia<sup>44</sup>.

### **Abstract**

The following article concerns different aspects of proprietary possession, especially the possibility of acquisition of real property by adverse possession by proxy and whether a co-owner can acquire the whole real property by adverse possession – i.e. the possibility of acquiring the shares of other co-owners – under the same conditions as the acquisition of the whole real estate by a third party. Moreover, the article concerns the signs and symptoms of proprietary possession, events that do not oppose the acquisition of real property by adverse possession (like temporal administration by the state), as well as numerous presumptions which make such acquisition much easier. They are not unconstitutional. This way of acquisition of real property plays an important role in the Polish legal system and must be made easier. That is why it is held in the article that the acquisition of real property by adverse possession by proxy is possible and that a co-owner can acquire the whole real property by adverse possession under the same conditions as such acquisition of the whole real estate by a third party.

*Dr. iur. Krzysztof Piotr Sokołowski, LL.M. Uniwersytet Ratyboński*

---

<sup>43</sup> K.P.Sokołowski, *Posiadanie samoistne...*, s. 82.

<sup>44</sup> Tamże.