

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 prawniczego¹, samoistny posiadacz w drodze do zasiedzenia będzie w dalszych rozważaniach określany tradycyjnym terminem „uzukapient”. Na margi-

¹ 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 właściciel². 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 ponoszenie 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.

² 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).