

# Zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa

Przejdź do produktu na [www.ksiegarnia.beck.pl](http://www.ksiegarnia.beck.pl)

# Rozdział I. Istota i przesłanki zasiedzenia nieruchomości z perspektywy Skarbu Państwa

## § 1. Wprowadzenie

Zasiedzenie stanowi postać tzw. dawności nabywczej<sup>1</sup>. Z upływem czasu prawo prywatne łączy wiele następstw. Zasiedzenie, jako jedno z tych następstw, oznacza nabycie prawa rzeczowego w wyniku upływu czasu. Istotą zasiedzenia własności jest nabycie tego prawa w wyniku posiadania rzeczy (jak właściciel) przez pewien okres<sup>2</sup>. To tylko tyle i aż tyle. Obecnie nabycie własności przez zasiedzenie wymaga kumulatywnego zaistnienia różnych przesłanek, ale są one drugorzędne wobec dwóch zasadniczych wymogów: posiadania i upływu czasu. Zanim zasiedzenie wyemancypowało się jako niezależna postać dawności, było połączone z przedawnieniem roszczenia (w rozważanym przypadku – windykacyjnego).

W tym rozdziale w pierwszej kolejności konieczna jest analiza podmiotowości prawnej państwa w sferze prawa prywatnego. Uznanie tej podmiotowości pozwala na stosowanie doń reguł prawa cywilnego, a tym samym w ogóle pozwala analizować dopuszczalność nabycia własności nieruchomości przez taki podmiot w drodze zasiedzenia. W drugiej kolejności celowe jest syntetyczne przedstawienie ewolucji poglądów

---

<sup>1</sup> Zamiast wielu zob. *B. Kordasiewicz*, w: *System PrPryw*, t. 2, 2019, Nb 1–8, s. 700–703, a wcześniej *E. Gniewek*, w: *Gniewek*, Komentarz, art. 172, s. 283. W ramach dawności nabywczej występuje jeszcze przemilczenie. Z kolei dawność umarzająca obejmuje przedawnienie i terminy zawite.

<sup>2</sup> Takie przesłanki są podawane jako decydujące o istocie zasiedzenia własności. Spośród wielu zob. w szczególności: *Wolter*, *Prawo*, s. 327; *J. Wasilkowski*, *Zarys*, s. 109; *Kunicki*, *Zasiedzenie*, s. 13, 35; *J. Majorowicz*, w: *Resich*, Komentarz, art. 172, s. 468; *S. Grzybowski*, *Prawo*, 1976, s. 80; *J.S. Piątkowski*, w: *System PrCyw*, t. 2, s. 309–310; *Z.K. Nowakowski*, *Prawo*, s. 97; *U. Moś*, *Zasiedzenie*, s. 61; *E. Gniewek*, w: *Gniewek*, Komentarz, art. 172, s. 283; *tenże*, w: *System PrPryw*, t. 3, 2020, s. 387, Nb 448; *E. Janeczko*, *Zasiedzenie*, s. 11; *Principles*, s. 4886; *S. Rudnicki*, *Nabycie*, s. 13; *M. Załucki*, *Konstrukcja*, s. 106; *R. Trzaskowski*, *Zasiedzenie*, s. 169; *Ignatowicz*, *Stęfaniuk*, *Prawo*, s. 106; *M. Balwicka-Szczyrba*, *Korzystanie*, s. 154; *L. Jantowski*, *Stwierdzenie*, s. 25.

(także w ujęciu porównawczym) na istotę zasiedzenia z perspektywy nabycia w ten sposób własności nieruchomości właśnie przez Skarb Państwa. Po trzecie, trzeba rozważyć cele, jakie realizuje ta instytucja, a także wartości, które chroni lub urzeczywistnia ten tryb nabycia własności. Po czwarte, jest uzasadnione ogólne zaprezentowanie wymaganych przesłanek dla nabycia własności przez zasiedzenie w prawie polskim, gdyż konkretyzują one przyjęty model tego sposobu nabycia własności. Pozwoli to na wytyczenie planu dalszych rozważań, zamieszczonych w kolejnych rozdziałach. Wreszcie, po piąte, wszystkie dotychczasowe uwagi, już częściowo sprofilowane z perspektywy pozycji Skarbu Państwa, posłużą do rozważenia miejsca zasiedzenia w systemie prawa jako sposobu nabycia nieruchomości przez ten szczególny podmiot.

## § 2. Skarb Państwa jako podmiot prawa własności

Powstanie Skarbu Państwa pozostaje w ścisłym związku z powstaniem własności publicznej<sup>3</sup>. Rzeczy przeznaczone dla ogółu (do wspólnego korzystania) lub zarezerwowane dla państwa jako właściciela wymusiły wykształcenie się podmiotu, który mógłby podlegać regułom prawa prywatnego, a jednocześnie – jako emanacja państwa – realizować funkcję publiczną. Państwo musi zatem mieć zdolność do bycia właścicielem nieruchomości. Konstruktywny, jakim jest Skarb Państwa (osoba prawna), jest zatem niezbędnym rozwiązaniem, za pomocą którego państwo bierze udział w stosunkach cywilnoprawnych.

W prawie rzymskim, jeszcze w okresie republiki, państwo występowało w zasadzie tylko jako podmiot prawa publicznego, a zatem nie było właścicielem nieruchomości<sup>4</sup>. W okresie cesarstwa doszło do stopniowego rozdziału majątku cesarskiego na jego skarb (*fiscus*) oraz majątek prywatny cesarza, a ponadto istniał jeszcze (kurczący się) skarb senacki (*populi Romani*), którego rola była marginalna<sup>5</sup>. Emancypacja i rozwój skarbu cesarskiego (*fiscus*) doprowadziły ostatecznie do tego, że państwo (Skarb Państwa) było podmiotem prawa cywilnego i właścicielem nieruchomości<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Tak *N. Gajl*, Skarb, s. 9 oraz *C. Kosikowski*, W poszukiwaniu, s. 3.

<sup>4</sup> Zob. *R. Söhm*, Instytucje, cz. 1, s. 192, zdaniem którego pierwotnie nieruchomości państwowe stanowiły po prostu rzeczy niczyje (nie mogły bowiem stać się przedmiotem własności żadnego podmiotu). Nawet do czynności prawnych z udziałem państwa stosowano wówczas przepisy prawa publicznego, a nie prywatnego.

<sup>5</sup> Zob. *S. Wróblewski*, Zarys, 1916, s. 311–312; *N. Gajl*, Skarb, s. 14–15.

<sup>6</sup> Zob. *J. Zielonacki*, Pandekta, s. 56; *S. Wróblewski*, Zarys, 1916, s. 310; *R. Söhm*, Instytucje, cz. 1, s. 159; *I. Koschembahr-Lyskowski*, Prawo, t. II, s. 108–110; *K. Kolańczyk*, Prawo, s. 203.

W okresie I RP państwo było traktowane jako osoba zbiorowa (podobnie jak miasta) i miało osobowość prawną<sup>7</sup>. Wskazano przy tym<sup>8</sup>, że rozdział państwa od króla (własności państwa i własności króla) został wcześniej przeprowadzony w Polsce i dał podwaliny współczesnemu pojmowaniu Skarbu Państwa. W okresie obowiązywania na ziemiach polskich regulacji dzielnicowych Skarb Państwa również występował jako podmiot stosunków cywilnoprawnych<sup>9</sup>.

W okresie II RP poza ogólnymi stwierdzeniami, że państwo stanowiło osobę prawa publicznego<sup>10</sup>, Skarb Państwa występował jako podmiot praw i obowiązków cywilnoprawnych ze względu na nieuchylone w tym zakresie regulacje dzielnicowe. Już zresztą art. 1 ProkGenRPU19 stanowił, że urząd jakim była Prokuratoria Generalna jest powołany w celu obrony prawnej i zastępstwa prawnego prywatno-prawnych i publicznych interesów państwa i podmiotów prawnych stojących na równi ze Skarbem Państwa pod względem opieki prawnej. Państwo (Skarb Państwa) było zatem w okresie II RP z pewnością podmiotem prawa cywilnego, w tym właścicielem nieruchomości<sup>11</sup>.

W pierwszym okresie Polski Ludowej pojęcie Skarbu Państwa było deprecjonowane poprzez ograniczenie zakresu jego zastosowania do przypadków występowania państwa jako strony w czynnościach prawnych z udziałem podmiotów zagranicznych, dziedziczenia, ewentualnie przejmowania rzeczy znacjonalizowanych, ale tylko w okresie poprzedzającym ich dalsze „przekazanie”<sup>12</sup>. Po unifikacji prawa cywilnego, w okresie przedkodeksowym, nie obowiązywał zresztą żaden ogólny przepis przyznający Skarbowi Państwa podmiotowość cywilnoprawną. Nawet po wej-

<sup>7</sup> P. Dąbkowski, Prawo, s. 235.

<sup>8</sup> Zob. szerzej N. Gajl, Skarb, s. 17 i n. Zdaniem autorki było to w XVI w.

<sup>9</sup> Zob. np. F. Bossowski, w: Encyklopedia, t. III, s. 1324. Autor prezentuje takie stanowisko wobec wszystkich ustawodawstw dzielnicowych. Zob. też K. Dunin, Zasady, s. 47 – w odniesieniu przede wszystkim do obszaru dawnego Królestwa Polskiego; F. Zoll, Prawo, 1922, s. 53 – w odniesieniu do t. X cz. 1 Zводу Praw; zob. też art. 698 pkt 3 t. X cz. 1 Zводу Praw; E. Till, Nauki, s. 216–217 – w odniesieniu do ABGB; J.J. Delsol, Zasady, t. 1, s. 32 – w odniesieniu do regulacji KN, przy czym należy uznać, że w tym zakresie KCKP nie zmienił tej zasady, zob. § 89 BGB.

<sup>10</sup> M. Pietrzak, w: J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, Historia, s. 558.

<sup>11</sup> Pośrednio wynika to np. z art. 3 pkt 1 ProkGenRPU19.

<sup>12</sup> Zob. w szczególności Wolter, Prawo, s. 192. W okresie przedkodeksowym status jednostek budżetowych był dyskusyjny. A. Wolter, w: Wolter, Prawo, 1955, s. 195–196, referuje rozbieżność między stanowiskiem sądów powszechnych oraz arbitrażu. O ile to pierwsze było przeciwne uznaniu podmiotowości prawnej jednostek budżetowych, o tyle drugie uznawało tę podmiotowość. W innym miejscu autor ten postulował wykreślenie z projektu KC pojęcia Skarbu Państwa jako wieloznacznego i nieoddającego związku publiczno- i prywatnoprawnego aspektu działania państwa. Mimo to twierdził, że udział państwa w stosunkach cywilnoprawnych istnieje – zob. A. Wolter, Zagadnienie, s. 90–91.

ściu w życie KC, którego art. 34 stanowił, że Skarb Państwa w stosunkach cywilnoprawnych jest uważany za podmiot praw i obowiązków, które dotyczą części mienia ogólnonarodowego, niebędących pod zarządem innych państwowych osób prawnych, był wyrażany pogląd, że pojęcie Skarbu Państwa jest pozostałością dawnych systemów prawnych i samo państwo równie dobrze mogłoby być podmiotem prawa cywilnego<sup>13</sup>. Mimo to, w całym okresie (po unifikacji prawa oraz po wejściu w życie KC), podmiotowość prawna Skarbu Państwa nie mogła budzić wątpliwości<sup>14</sup>. Bez względu na ideologiczne zabarwienie tej kwestii oraz stosowaną terminologię<sup>15</sup> Skarb Państwa w całym okresie Polski Ludowej był traktowany jako podmiot prawa, w tym prawa własności. Mimo zatem, że wielokrotnie ustawodawstwo szczegółowe posługiwało się pojęciem państwa, a nie Skarbu Państwa, nie ulega wątpliwości, że w sferze prawa prywatnego występował taki podmiot. Tym bardziej nie ulegało wątpliwości, że Skarbowi Państwa (państwu), mogła przysługiwać własność (jako prawo podmiotowe regulowane przepisami prawa prywatnego)<sup>16</sup>.

Do kwestii własności Skarbu Państwa, pozycji prawnej Skarbu Państwa wobec państwowych osób prawnych i związanej z tym problematyki zasad jednolitego funduszu własności państwowej oraz jedności władzy i własności powrócono w dalszych rozdziałach (zob. rozdz. II § 2, rozdz. IV, przede wszystkim § 2 i 3).

Obecnie nie ulega wątpliwości, że Skarb Państwa jest osobą prawną. Zgodnie z tradycyjnym poglądem, jest to jedyna osoba prawna, która swoją osobowość uzyskuje z mocy przepisu art. 33 KC<sup>17</sup>. Trafny jednak

---

<sup>13</sup> Zob. S. Grzybowski, *Prawo*, 1985, s. 185. Autor wcześniej i obszerniej wyłożył swój pogląd w rozprawie: S. Grzybowski, *O stosunkach*, s. 53–57. W tym samym duchu J. Wasilkowski, *Pojęcie*, s. 108, 110, który podnosił, że pojęcie Skarbu Państwa zostało przeniesione z „poprzedniej formacji społeczno-ekonomicznej”, a ponadto postulował daleko idącą ostrożność w odnoszeniu pozycji Skarbu Państwa z tej poprzedniej formacji do tej, którą miała w ustroju Polski Ludowej.

<sup>14</sup> Zob. np. J. Wasilkowski, *Pojęcie*, s. 108; S. Buczkowski, *Przedsiębiorstwo*, s. 58–59; *tenże*, w: *Resich*, *Komentarz*, art. 34, s. 112; Z. Żabiński, *Majątek*, s. 47–48; A. Wolter, *Prawo*, 1955, s. 196; C. Kosikowski, *W poszukiwaniu*, s. 4; L. Bosek, w: *Saffjan*, *Bosek*, *Konstytucja*, art. 218, Nb 11.

<sup>15</sup> Krytyczne wypowiedzi dotyczące koncepcji Skarbu Państwa nie zmierzały do wyłączenia podmiotowości prawnej państwa w sferze prawa cywilnego, tylko raczej do zastąpienia pojęcia Skarbu Państwa innym – zob. J. Wasilkowski, *Pojęcie*, s. 111. Nie doszło natomiast nigdy do wyłączenia własności państwowej poza obszar prawa cywilnego, jak np. w okresie republiki rzymskiej albo w pierwotnym okresie *domaine public* po wejściu w życie KN.

<sup>16</sup> Zob. np. S. Szer, *Prawa*, s. 883; S. Breyer, *Przeniesienie*, s. 91; A. Klein, *Ewolucja*, s. 145; S. Włodyka, *Założenia*, s. 61.

<sup>17</sup> Zob. np. S. Wójcik, *Nowe*, s. 288; N. Gajl, *Skarb*, s. 92; M. Mączyński, *Wybrane*, s. 24; W. Szydło, *Charakterystyka*, s. 99; G. Goczyński, w: *Fras*, *Habdás*, *Komentarz*, t. I, art. 34, s. 183, pkt 5.

jest inny pogląd, zgodnie z którym KC jedynie potwierdza osobowość prawną Skarbu Państwa, a nie ją przyznaje<sup>18</sup>. Poprawność tego drugiego stanowiska potwierdza entymematyczne przyjmowanie podmiotowości Skarbu Państwa w okresie przedkodeksowym. Ewentualny brak art. 33 KC nie stanowiłby przeszkody dla działania Skarbu Państwa w obrocie cywilnoprawnym.

Przyjmuje się, że Skarb Państwa to państwo występujące jako podmiot w obrocie cywilnoprawnym<sup>19</sup>. Ma to istotne znaczenie. Jako osoba prawna Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości, przy czym sposób wykonywania własności przez Skarb Państwa podlega rozproszonej regulacji. Fundamentem w tym zakresie jest KC (art. 140 i n. KC), ale w przepisach pozakodeksowych są wprowadzane różnego typu uszczegółowienia i modyfikacje reguł kodeksowych. W efekcie można mówić o specyfice własności państwowej. Ta specyfika oraz rola i funkcje państwa przekładają się na pozycję prawną Skarbu Państwa w stosunkach cywilnoprawnych.

Skarb Państwa to konstrukt cywilnoprawny, stworzony wyłącznie w związku z art. 1 KC, dlatego, że KC reguluje stosunki cywilnoprawne między osobami fizycznymi i osobami prawnymi. Mając świadomość, że państwo funkcjonuje w wielu wymiarach<sup>20</sup>, celowe – zdaniem twórców KC – stało się potwierdzenie podmiotowości cywilnoprawnej państwa poprzez nadanie mu nazwy Skarb Państwa. Można toczyć spory o to, czy nazwa ta jest trafna i czy nie skutkuje zamaskowaniem działalności państwa całkowicie obcej prawu prywatnemu<sup>21</sup>. Antycypując dalsze wywody już teraz należy zauważyć, że własność Skarbu Państwa ma swoją specyfikę idącą w czterech kierunkach:

- 1) dochodzi w tym przypadku do połączenia w jednej strukturze władzy i własności (zob. rozdz. IV § 2 i 5);

---

<sup>18</sup> *M. Habdas*, *Publiczna*, s. 343; *R. Szczepaniak*, w: *Gutowski*, *Komentarz*, art. 34, Nb 4.

<sup>19</sup> Zob. np. *S. Grzybowski*, w: *System PrCyw*, t. 1, s. 380; *N. Gajl*, *Skarb*, s. 92; *M. Mączyński*, *Wybrane*, s. 23; *W. Szydło*, *Charakterystyka*, s. 98; *tenże*, *Reprezentacja*, s. 47; *J. Frąckowiak*, w: *System PrPryw*, t. 1, 2012, Nb 117, s. 1173; *Z. Truszkiewicz*, *Powierzenie*, s. 318; *M. Habdas*, *Publiczna*, s. 343; *G. Bieniek*, w: *G. Bieniek*, *H. Pietrkowski*, *Reprezentacja*, s. 18; *L. Bosek*, w: *Saffjan*, *Bosek*, *Konstytucja*, art. 218, Nb 31; *R. Szczepaniak*, w: *Gutowski*, *Komentarz*, art. 34, Nb 1 i cyt. tam lit.; *G. Gorczyński*, w: *Fras*, *Habdas*, *Komentarz*, t. I, art. 34, s. 182, pkt 2; *E. Gniewek*, w: *Gniewek*, *Machnikowski*, *Komentarz*, art. 34, Nb 1.

<sup>20</sup> W szczególności w wymiarze prawa międzynarodowego publicznego, prawa konstytucyjnego, finansowego, administracyjnego, karnego itd.

<sup>21</sup> *R. Szczepaniak*, w: *Gutowski*, *Komentarz*, art. 34, Nb 5, nie zgadza się z promowaną w KC fikcją prawną polegającą na nazywaniu państwa Skarbem Państwa. Zob. też *W. Szydło*, *Charakterystyka* s. 101.

- 2) wiąże się ona ze sposobem zorganizowania pod względem podmiotowym wykonywania własności. Skarb Państwa korzysta z różnych postaci tzw. zarządu lub gospodarowania na innych zasadach swoimi nieruchomościami (zob. rozdz. IV § 3, § 4 pkt IV);
- 3) wykonywanie własności państwowej jest obwarowane licznymi nakazami i zakazami niespotykanymi w odniesieniu do innych podmiotów prawa. Reglamentacja własności państwowej oznacza najczęściej kierowanie tych nakazów i zakazów o charakterze regulacji z zakresu prawa administracyjnego do różnych jednostek organizacyjnych, którym została przyznana w danym przypadku kompetencja do wykonywania własności państwowej<sup>22</sup>. Regulacje te zmierzają, w założeniu, do ochrony własności państwowej<sup>23</sup>. Skarb Państwa stosuje przy tym metody tradycyjnie nazywane jako imperialnie i dominialne, a zwornikiem są tu organy administracji państwowej, które mogą raz występować jako organy władzy, a raz jako reprezentanci osoby prawnej (działając „za” lub „jako” Skarbu Państwa)<sup>24</sup>;
- 4) własność Skarbu Państwa zmierza do realizacji funkcji publicznej przez państwo i tylko po to jest potrzebna Skarbowi Państwa<sup>25</sup>. To, jak zostanie ta funkcja zdefiniowana, determinuje sposób wykonywania własności, a nawet posiadania nieruchomości państwowych. Kumulowanie nieruchomości przez Skarb Państwa bez celu, zbędnych z punktu widzenia funkcji publicznej, jest wadliwym wykonywaniem własności i jej nadużywaniem. Nie przekłada się to jednak na wyłączenie – jak jeszcze będzie o tym mowa w rozdz. IV § 5 – dopuszczalności zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa.

Już z powyższego syntetycznego ujęcia wynika, że własność państwowa oraz władanie nieruchomościami przez Skarb Państwa wykazują pewną specyfikę, która wymaga szerszej analizy.

Posłużenie się nazwą Skarbu Państwa nie niweczy specyfiki własności państwowej ani też nie oznacza ukrywania prawdziwego oblicza państwa. Ten konstrukt cywilnoprawny jest wymuszony istotą prawa prywatnego. Dzięki dopuszczeniu państwa do obrotu cywilnoprawnego pod postacią Skarbu Państwa, w założeniu równorzędnego podmiotu prawa

---

<sup>22</sup> Zamiast wielu zob. *W. Szydło*, *Reprezentacja*, s. 155. Zob. też rozdz. IV § 5, pkt I.

<sup>23</sup> Ochrony samej rzeczy, prawa własności, efektywności gospodarowania – zob. np. *R. Pessel*, *Nieruchomości*, s. 77 i n., s. 163 i n.

<sup>24</sup> Zob. *W. Szydło*, *Charakterystyka* s. 103–104. Zob. też *A. Doliwa*, *Sposoby*, s. 115.

<sup>25</sup> Tak trafnie m.in. *R. Szczepaniak*, *Odpowiedzialność*, s. 156, pkt 6.11; *A. Kubiak-Cyruł*, w: *Zalucki*, *Komentarz*, art. 34, Nb 1; zob. też *W. Szydło*, *Charakterystyka*, s. 102; *tenże*, *Reprezentacja*, s. 55. Zob. rozdz. IV § 2.

cywilnego, otwarte są dla niego sposoby nabywania nieruchomości, w tym poprzez zasiedzenie<sup>26</sup>.

W literaturze, głównie prawa administracyjnego, zaproponowano rozbudowane klasyfikacje mienia przysługującego Skarbowi Państwa, nazywanego rzeczami publicznymi lub majątkiem publicznym<sup>27</sup>. Klasyfikacje te były i są dokonywane z perspektywy funkcji publicznej, realizowanej przez państwo za pomocą różnych jednostek. Na klasyfikacje te mają wpływ przede wszystkim reguły prawa finansowego i administracyjnego. Rola prawa cywilnego jest tutaj na zdecydowanie dalszym planie, właściwie sprowadzając się do zapewnienia tytułu prawnego Skarbowi Państwa (ewentualnie innym podmiotom) do nieruchomości oraz rozstrzygnięcia dopuszczalności obrotu takimi nieruchomościami. W nowszej literaturze zwrócono uwagę, że podmiot właściciela ma drugorzędne znaczenie (lub w ogóle nie ma znaczenia) dla funkcji publicznej realizowanej za pomocą nieruchomości<sup>28</sup>. Klasyfikacje te nie mają więc znaczenia dla dalszych rozważań (zob. także rozdz. II § 2 oraz rozdz. III § 2, pkt V, 1).

Szczególną uwagę w teorii i w praktyce skupia się na zagadnieniu reprezentacji Skarbu Państwa. Przyjmuje się, z różnym uzasadnieniem i naciskiem, że Skarb Państwa nie ma organów w rozumieniu prawa cywilnego (organów osoby prawnej)<sup>29</sup>. Rzeczywiście, Skarb Państwa działa poprzez rozproszone jednostki i struktury (o różnych nazwach, różnych podstawach prawnych funkcjonowania, różnym statusie), a przez to trudnym zadaniem jest ustalenie jego prawidłowej reprezentacji. Trafnie zauważono, że Skarb Państwa korzysta w swojej działalności z organów władzy państwowej (a nierzadko także samorządowej), a w większości przypadków składa się z jednostek budżetowych, zakładów budżetowych oraz – rzadziej – z jednostek o charakterze gospodarczym typu jednostki

<sup>26</sup> Zob. np. *N. Gajl*, Skarb, s. 92, 176; *E. Janeczko*, Zasiedzenie, s. 79; *E. Szuber-Bednarz*, Zasiedzenie, s. 133; *L. Bosek*, w: *Saffjan, Bosek*, Konstytucja, art. 218, Nb 32, 34, 38; *G. Gorczyński*, w: *Fras, Habdas*, Komentarz, t. I, art. 34, s. 182, pkt 3. Zob. też częściowo *M. Mączyński*, Wybrane, s. 29.

<sup>27</sup> Zob. np. *S. Kasznica*, Polskie, s. 143 i n., który wyróżniał majątek skarbowy, administracyjny i rzeczy służące do powszechnego użytku. *T. Bigo*, Prawo, s. 201 i n., wyróżniający rzeczy należące do majątku skarbowego i rzeczy publiczne w ścisłym znaczeniu, tj. majątek administracyjny i rzeczy będące w powszechnym użytkowaniu. Zob. też *J. Szachulowicz*, Własność, s. 14 oraz *W.L. Jaworski*, Nauka, s. 160 i n.

<sup>28</sup> Zob. *J. Boć, A. Błaś*, w: *Prawo administracyjne*, 2010, s. 290–291; *M. Habdas*, Publiczna, s. 79; *L. Bielecki*, Koncepcja, s. 289–290; *D. Kijowski*, w: *System PrAdm*, t. 7, 2017, s. 436–437, Nb 12–13.

<sup>29</sup> Zob. np. *A. Doliwa*, Sposoby, s. 99; *G. Bieniek*, w: *G. Bieniek, H. Pietrzkowski*, Reprezentacja, s. 21; *E. Gniewek*, w: *Gniewek, Machnikowski*, Komentarz, art. 34, Nb 3; *P. Sobolewski*, w: *Osajda*, Komentarz KC, art. 34, pkt II; *M. Pazdan*, w: *Pietrzykowski*, Komentarz, t. I, art. 34, Nb 2.



Lasów Państwowych<sup>30</sup>. Kwestia reprezentacji Skarbu Państwa została ogólnie określona w art. 6 *ZasZarzMieniemPU*<sup>31</sup>. Przepis ten usankcjonował po raz kolejny rozproszoną reprezentację Skarbu Państwa<sup>32</sup>. Każdorazowo, względem danej czynności, konieczne jest ustalenie właściwej reprezentacji. Jak dotąd nie doszło do ujednoczenia zasad reprezentacji Skarbu Państwa. Rozproszenie tej reprezentacji jest tak daleko idące, że trudno jest znaleźć jedno określenie dla różnych struktur występujących jako Skarb Państwa (zob. szerzej rozdz. IV § 3, pkt I). Skarb Państwa korzysta bowiem z organów administracji publicznej (np. ministra), organów niemieszących się w kategorii administracji publicznej (np. dyrektora sądu), organów jednostek organizacyjnych (np. nadleśniczego, który działa w strukturze jednostki organizacyjnej Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe; zob. art. 35 *LasU*), kierowników jednostek (np. dyrektora generalnego urzędu), ale też innych struktur<sup>33</sup>. Ten eklektyczny model reprezentacji utrwalił się już w polskim modelu Skarbu Państwa. Ustawodawca zresztą sam nie jest zdecydowany co do modelu gospodarowania swoimi nieruchomościami, wprowadzając tzw. zarząd ustawowy (dla Lasów Państwowych), powierzenie majątku państwowym osobom prawnym (np. Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa lub Krajowemu Zasobowi Nieruchomości), oddanie nieruchomości w użytkowanie państwowych jednostek organizacyjnych (a zwłaszcza w trwały zarząd) czy ustanawiając zasady gospodarowania zasobem nieruchomości przez starostów, wojewodów lub ministrów<sup>34</sup>. Znaczące zmiany na lepsze widać jedynie w sferze zastępstwa procesowego, które w określonych sprawach o stwierdzenie zasiedzenia z udziałem Skarbu Państwa

<sup>30</sup> Zob. G. *Gorczyński*, w: *Fras, Habdas*, Komentarz, t. I, art. 34, s. 184, pkt 6; E. *Gniewek*, w: *Gniewek, Machnikowski*, Komentarz, art. 34, Nb 3; M. *Dziurda*, w: *Gudowski*, Komentarz, art. 34, pkt 6, 11–12. Ł. *Węgrzynowski*, w: *Węgrzynowski*, Komentarz, art. 6, Nb 5, który podnosi, że właśnie struktura istniejących już organów powoduje, że Skarb Państwa nie ma organów w klasycznym, cywilnoprawnym rozumieniu.

<sup>31</sup> Zgodnie z art. 6 ust. 1 *ZasZarzMieniemPU* organy administracji publicznej oraz inne organy lub podmioty uprawnione na podstawie przepisów odrębnych do reprezentowania Skarbu Państwa reprezentują Skarb Państwa zgodnie z ich właściwością i w zakresie określonym w przepisach odrębnych. Z kolei na podstawie art. 6 ust. 2 *ZasZarzMieniemPU* kierownicy jednostek (pojęcie, które krzyżuje się z zakresem podmiotów wymienionych w art. 6 ust. 1 *ZasZarzMieniemP*) reprezentują Skarb Państwa w odniesieniu do nabytego i powierzzonego tym jednostkom mienia Skarbu Państwa i w zakresie zadań ich urzędów, określonych w odrębnych przepisach.

<sup>32</sup> O wadach tego rozwiązania pisano już wiele lat temu – zob. N. *Gajl*, Skarb, s. 92.

<sup>33</sup> Zob. M. *Dziurda*, w: *Gudowski*, Komentarz, art. 34, pkt 19–24; zob. też Ł. *Węgrzynowski*, w: *Węgrzynowski*, Komentarz, art. 6, Nb 8, 19. Podobnej klasyfikacji dokonał G. *Gorczyński*, w: *Fras, Habdas*, Komentarz, t. I, art. 34, s. 186, pkt 8.

<sup>34</sup> Zob. w tej kwestii redakcję przepisu o zbiorczej ewidencji mienia Skarbu Państwa, tj. § 19 *EwidMieniaSPR*.

(niestety, nie we wszystkich)<sup>35</sup> sprawuje Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej.

Kwestia reprezentacji Skarbu Państwa w kontekście zasiedzenia nieruchomości ma znaczenie na dwóch płaszczyznach:

- 1) objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne i wykonywania tego posiadania. Należy zastanowić się w jaki sposób (tj. poprzez kogo) Skarb Państwa może wykonywać posiadanie;
- 2) reprezentacji Skarbu Państwa w postępowaniu sądowym o stwierdzenie już zaistniałego zasiedzenia.

Kwestie te będą wyjaśniane lub sygnalizowane w dalszych częściach książki (zob. rozdz. IV § 3 oraz rozdz. VI § 3).

### **§ 3. Istota i przesłanki zasiedzenia nieruchomości w ujęciu historycznym oraz prawnoporównawczym z perspektywy Skarbu Państwa**

W prawie rzymskim klasycznym *Gaius* twierdził, że zasiedzenie stanowi sposób nabycia własności rzeczy (*de iure*) w wyniku uprzedniego zawładnięcia rzeczą i jej posiadania, a więc gdy *de facto* rzecz znalazła się już w majątku nabywcy<sup>36</sup>. Wśród jurystów rzymskich był zauważalny

---

<sup>35</sup> Ustawodawca przyjął model obligatoryjnego zastępstwa procesowego Skarbu Państwa przez Prokuratorię Generalną RP w sprawach o zasiedzenie, ze względu na wartość przedmiotu sprawy (przekraczający kwotę 1 mln złotych). Zob. art. 7 ust. 2 pkt 2b ProkGenRPU. W pozostałych sprawach o zasiedzenie pojawia się wyłączne zastępstwo Skarbu Państwa przez Prokuratorię, ale dopiero przed SN (art. 4 ust. 1 pkt 1 ProkGenRPU). Możliwość przejścia przez Prokuratorię każdej sprawy o zasiedzenie do prowadzenia (art. 7 ust. 5 ProkGenRPU) to zdecydowanie za mało, choćby z tego powodu, że poszczególne jednostki Skarbu Państwa nie mają obowiązku informować Prokuratorii o toczących się postępowaniach. W przywołanej regulacji istnieją zresztą luki. Wadliwe oznaczenie wartości przedmiotu sprawy (często nieweryfikowane przez sądy rejonowe) pozwala prowadzić sprawy bez udziału Prokuratorii. Niezrozumiałe jest, dlaczego nie wprowadzono mechanizmu obligatoryjnego zastępstwa procesowego we wszystkich sprawach o zasiedzenie, z możliwością przekazania przez Prokuratorię sprawy do samodzielnego prowadzenia poszczególnym jednostkom organizacyjnym. Zupełnie zaś nielogiczne jest pominięcie udziału Prokuratorii w odniesieniu do zastępstwa procesowego państwowych osób prawnych w sprawach o zasiedzenie nieruchomości (na rzecz lub przeciwko Skarbowi Państwa) – zob. art. 12 ProkGenRPU. Zmiana tych rozwiązań pozwalałaby wyselekcjonować sprawy kluczowe nie tylko ze względu na wartość nieruchomości, ale zagadnienia prawne i praktykę w danym okręgu sądowym. Koszty działania Prokuratorii nie uległyby w takim przypadku istotnemu zwiększeniu. Obecna regulacja nie chroni należycie interesu Skarbu Państwa.

<sup>36</sup> Zob. *Gai Institutiones*, II.41, s. 47. Takie wyjaśnienie pojęcia zasiedzenia, czyli, że jest to nabycie własności na skutek posiadania rzeczy przez określony czas, utrwaliło się – zob. np. *F. Zoll*, Rzymskie prawo prywatne, t. 3A, s. 29; *R. Söhm*, Instytucje, cz. 2, s. 290.

pewien rozdzźwięk przy wyjaśnianiu istoty zasiedzenia. O ile *Modestinus* akcentował fakt nabycia własności w drodze zasiedzenia, o tyle *Ulpian* eksponował fakt utraty własności w tym trybie przez dotychczasowego właściciela<sup>37</sup>. Świadczyło to o dyskusyjnym charakterze prawnym zasiedzenia i sposobu powołania się na nie.

Zasiedzenie w prawie rzymskim przechodziło ewolucję. Uważa się, że początkowo tzw. *usucapio* oznaczało objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą dotychczasowego posiadacza<sup>38</sup>. W Ustawie XII Tablic funkcjonowało *usucapio*, zarezerwowane jedynie dla obywateli i dla nabycia własności kwirytatarnej, ale powołanie się na nie następowało w procesie windykacyjnym (a zatem poprzez podniesienie zarzutu procesowego)<sup>39</sup>. Następnie, w odniesieniu do gruntów prowincjonalnych, wobec braku zastosowania *usucapio*, ukształtowało się tzw. *longi temporis praescriptio*, będące najpierw zarzutem procesowym przedawnienia (podnoszonym przez pozwanego np. w procesie windykacyjnym; był to zatem środek defensywny), a następnie, sposobem nabycia własności<sup>40</sup>. W prawie justyniańskim doszło do połączenia obu postaci zasiedzenia w jedną instytucję, choć w odniesieniu do zasiedzenia ruchomości posługiwano się pojęciem *usucapio*, *longi temporis praescriptio* odnosiło się zaś do nieruchomości<sup>41</sup>.

Jak zatem widać, zasiedzenie zmierzało do ubezskuteczenia skargi właściciela w związku z trwającym przez określony czas posiadaniem windykowanej rzeczy wykonywanym przez pozwanego. Mniej istotny był materialny skutek długotrwałego posiadania. Dopiero w kolejnym etapie rozwoju tej instytucji długotrwałe posiadanie zostało połączone z nabyciem własności. Pierwotnie zatem chodziło po prostu o przedawnienie (w dzisiejszym rozumieniu) roszczenia windykacyjnego.

Przesłanki nabycia własności przez zasiedzenie w prawie rzymskim (biorąc pod uwagę okres klasyczny i reformy *Justyniana*) były ujmowane w zestawieniu: *res habilis, titulus, fides, possessio, tempus*<sup>42</sup>. Wymagano zatem pięciu przesłanek dla nabycia przez zasiedzenie.

<sup>37</sup> Zob. *J. Zielonacki*, Nauka, s. 133; *B. Kowalczyk*, *Usucapio*, s. 23–24.

<sup>38</sup> Zob. *I. Koschembahr-Lyskowski*, *Prawo*, t. III, s. 118.

<sup>39</sup> Zob. *R. Söhm*, *Instytucje*, cz. 2, s. 291; *W. Litewski*, *Rzymskie prawo prywatne*, s. 226.

<sup>40</sup> Zob. np. *S. Wróblewski*, *Zarys*, 1919, s. 52; *R. Söhm*, *Instytucje*, cz. 2, s. 291–292; *I. Koschembahr-Lyskowski*, *Prawo*, t. III, s. 123; *W. Litewski*, *Rzymskie prawo prywatne*, s. 227; *K. Kolańczyk*, *Prawo*, s. 304–305; *W. Wołodkiewicz*, *M. Zabłocka*, *Prawo*, s. 143; *B. Kowalczyk*, *Usucapio*, s. 41, 43.

<sup>41</sup> Zob. *R. Söhm*, *Instytucje*, cz. 2, s. 292; *W. Rozwadowski*, *Prawo*, s. 130.

<sup>42</sup> Zob. np. *S. Wróblewski*, *Zarys*, 1919, s. 20; *F. Zoll*, *Rzymskie prawo prywatne*, t. 3A, s. 30; *I. Koschembahr-Lyskowski*, *Prawo*, t. III, s. 119; *B. Kowalczyk*, *Usucapio*, s. 54.

Pierwsza przesłanka (*res habilis*) obejmowała przedmiot zasiedzenia w tym znaczeniu, że dana rzecz mogła w ogóle stać się „przedmiotem zasiedzenia”<sup>43</sup>. Prawo rzymskie знаło liczne sytuacje, zróżnicowane co do ich charakteru, które wykluczały dopuszczalność nabycia rzeczy przez zasiedzenie. Do zagadnienia, jak w prawie rzymskim pojmowano te wykluczenia, powraca się w dalszych analizach (zob. rozdz. II § 3 i rozdz. III § 2, pkt II i § 5, pkt I). Już w tym miejscu można jednak zauważyć, że pewna kategoria dóbr, zwana publicznymi, była wyłączona spod zasiedzenia. Podział dóbr na publiczne i prywatne stanowił załączek koncepcji domeny publicznej i prywatnej, rozwiniętej następnie przede wszystkim w prawie francuskim, choć nieobcej doktrynie niemieckiej i austriackiej.

Druga przesłanka (*titulus*), a zatem słuszny i prawdziwy tytuł prawny, była wymagana dla uzasadnienia nabycia posiadania<sup>44</sup>. Jeśli podstawą objęcia rzeczy w posiadanie był taki tytuł, ale nie dopełniono wymagań co do formy, wówczas zasiedzenie stawało się instytucją uzasadniającą nabycie własności<sup>45</sup>. Legitymowanie się tytułem sprowadzało się do wykazania dokonania czynności prawnej uzasadniającej nabycie własności, choć czynność ta nie doprowadziła do nabycia własności<sup>46</sup>. Uprzedzając dalsze wywody, w prawie polskim od jego unifikacji nie obowiązuje taki wymóg dla zasiedzenia. Problem pozostaje jednak nadal w przestrzeni teoretycznych i praktycznych analiz ze względu na ustalenie terminu rozpoczęcia posiadania zmierzającego do zasiedzenia oraz okoliczności rozpoczęcia tego posiadania.

Trzecia przesłanka (*fides*), a zatem wymóg istnienia dobrej wiary, była brana pod uwagę w chwili rozpoczęcia posiadania<sup>47</sup>. Pojęcie dobrej wiary w prawie rzymskim pozostawało kontrowersyjne (zob. rozdz. V § 2)<sup>48</sup>.

Przesłanki czwarta (*possessio*) i piąta (*tempus*), a zatem posiadanie (jak właściciel) oraz upływ stosownego terminu, stanowią podstawowe dwie przesłanki zasiedzenia jako sposobu nabycia własności (są one za-

---

<sup>43</sup> K. Kolańczyk, Prawo, s. 305, używał określenia „rzecz podatna do zasiedzenia”; J. Zielonacki, Nauka, s. 183, posługiwał się zaś pojęciem zdolności rzeczy do zasiedzenia.

<sup>44</sup> Zob. w szczególności B. Kowalczyk, Usucapio, s. 55 i n. Była to tzw. *iusta causa possessionis*, niezależna od dobrej wiary. Tytuł mógł być nieważny. Zob. I. Koschembahr-Lyskowski, Prawo, t. III, s. 120.

<sup>45</sup> Zob. np. K. Kolańczyk, Prawo, s. 306.

<sup>46</sup> Zob. F. Zoll, Rzymskie prawo prywatne, t. 3A, s. 32–33. Autor wymienia różnego typu tytuły.

<sup>47</sup> Zob. np. R. Söhm, Instytucje, cz. 2, s. 294; I. Koschembahr-Lyskowski, Prawo, t. III, s. 121; B. Kowalczyk, Usucapio, s. 57.

<sup>48</sup> Spór ten referuje także F. Zoll, Rzymskie prawo prywatne, t. 3A, s. 33.

tem *fundamentum divisionis*)<sup>49</sup>. Stanowią one trzon zasiedzenia znanego w różnych systemach prawnych<sup>50</sup>. Trzy pozostałe przesłanki na przeszczeniu rozwoju historycznego regulacji poszczególnych państw europejskich spotkały się z różnym podejściem, od pełnej recepcji, poprzez recepcję ograniczoną, w różnych zresztą kierunkach, po ich odrzucenie.

Należy również wspomnieć o *longissimi temporis praescriptio* (zwane także zasiedzeniem nadzwyczajnym). Pierwotnie był to zarzut przedawnienia podnoszony przeciwko windykującemu właścicielowi przez posiadacza (za *Justyniania* można było na tej podstawie powołać się na nabycie własności), który nie legitymował się słusznym tytułem w objęciu rzeczy w posiadanie albo był podnoszony w odniesieniu do niektórych rzeczy wyłączonych z zasiedzenia na ogólnych zasadach<sup>51</sup>.

W ramach uzupełnienia należy dodać, że w wyniku zasiedzenia nie wygasały obciążenia rzeczy, a zatem pierwotny charakter nabycia własności nie oznaczał nabycia „czystej” własności<sup>52</sup>.

W prawie rzymskim problem zasiedzenia przez Skarb Państwa (*fiscus*) nie był podejmowany. Grunty stanowiące już własność Skarbu Państwa były natomiast wskazywane jako wyłączone spod zasiedzenia (nie stanowiły *res habilis*)<sup>53</sup>.

W okresie I RP kluczowe znaczenie dla rozwoju instytucji zasiedzenia odegrały Statuty Wiślickie Kazimierza Wielkiego<sup>54</sup>. Dla przedawnienia nabywczego (zasiedzenia) podstawowe znaczenie miało posiadanie (wyłączne i dla siebie) oraz upływ czasu<sup>55</sup>. Jak się wskazuje ani tytuł, ani dobra wiara w dawnym prawie polskim, uwzględniając Statuty Wiślickie oraz Statuty Litewskie, nie decydowały o dopuszczalności zasiedzenia<sup>56</sup>.

<sup>49</sup> Zob. B. Kowalczyk, *Usucapio*, s. 26.

<sup>50</sup> Dlatego szerzej o pojmowaniu tych przesłanek w prawie rzymskim klasycznym i justyniańskim zob. w rozdz. IV i V.

<sup>51</sup> Zob. J. Zielonacki, *Nauka*, s. 191; R. Söhm, *Instytucje*, cz. 2, s. 294.

<sup>52</sup> Zob. F. Zoll, *Rzymskie prawo prywatne*, t. 3A, s. 30.

<sup>53</sup> Zamiast wielu zob. J. Zielonacki, *Nauka*, s. 187; F. Zoll, *Rzymskie prawo prywatne*, t. 3A, s. 31; W. Litewski, *Rzymskie prawo prywatne*, s. 226; W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo*, s. 144.

<sup>54</sup> Statuty te uporządkowały rozproszone i niejasne reguły funkcjonujące do tej pory. Zob. J. Michniewski, *O przedawnieniu*, s. 15–16; T. Romanowicz, *O zasiedzeniu*, s. 201. Przed Statutami dawność nabywcza była znana w prawie polskim, co wykazał J. Adamus, *Z badań*, s. 70; a następnie S. Roman, *Z badań*, s. 73.

<sup>55</sup> Zob. P. Dąbkowski, *Prawo*, s. 298; Z. Rymaszewski, *Z problematyki*, s. 126. Por. też M. Załucki, *Konstrukcja*, s. 99.

<sup>56</sup> Zob. J. W. Bandtkie, *Prawo*, s. 238; J. Michniewski, *O przedawnieniu*, s. 23–24; T. Romanowicz, *O zasiedzeniu*, s. 201; P. Dąbkowski, *Prawo*, s. 301; S. Roman, *Z badań*, s. 86; Z. Rymaszewski, *Z problematyki*, s. 119–120, 129; J. Bardach, w: J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *Historia*, s. 142. Odmiennie, jak należy przyjąć, A.Z. Helcel, *Dawne*, s. 123–124, 126. W zakresie zasiedzenia nieruchomości miejskich np. w prawie magdeburkim wymagano dobrej wiary, ale tylko dla skróconiu terminu zasiedzenia. Zob. T. Opas, *Nabycie*, s. 148.

Znano natomiast liczne i zmienne w czasie wyłączenia spod zasiedzenia i właśnie w tym zakresie kształtowano dopuszczalność dawności (szerzej zob. w rozdziale III § 5, pkt I). W odniesieniu do dóbr ziemskich jako podlegających zawsze dalej idącej ochronie, z rozwojem instytucji zasiedzenia, dla powołania się na dawność konieczne było wwiązanie (a ono z kolei następowało na podstawie odpowiedniego tytułu)<sup>57</sup>. W ten zatem sposób mogło dochodzić do faktycznego ograniczenia dopuszczalności zasiedzenia. Skarb Państwa nie był rozważany jako podmiot nabywający własność przez zasiedzenie, choć określone kategorie dóbr (ziemskich, dziedzicznych) mogły przypaść „jedynie Rzeczypospolitej”<sup>58</sup>. W okresie feudalizmu własność (we współczesnym rozumieniu) nie odgrywała znaczącej roli, a już na pewno nie w kontekście własności państwowej równej własności poddanych<sup>59</sup>. Należy jednak zwrócić uwagę, że Skarb<sup>60</sup> mógł ogólnie zasiedzieć dobra poddanych, choć nie wszystkie<sup>61</sup>. W szczególności nie mógł zasiedzieć określonych dóbr ziemskich (rodowych), jeśli zostały bezprawnie odebrane lub nabyte bez stosownych zezwoleń (Sejmu) lub przeznaczone mu w ramach rozrządzenia testamentowego<sup>62</sup>. Zwraca uwagę niedopuszczalność powołania się przez Skarb na zasiedzenie w przypadku bezprawnego objęcia nieruchomości we władanie<sup>63</sup>. Pewne odmienności względem wyżej zarysowanych reguł dotyczyły zasiedzenia nieruchomości miejskich<sup>64</sup>.

Co do samej istoty dawności w okresie I RP, to daje się zauważyć niedostateczne rozróżnianie jej dwóch postaci, a zatem przedawnienia i zasiedzenia. Dawność nabywcza i umarzająca występowały, krzyżując się ze sobą<sup>65</sup>. Głoszono nawet tezę, że dawność to nic innego,

---

<sup>57</sup> *A.Z. Helcel*, *Dawne*, s. 124; *J.W. Bandtkie*, *Prawo*, s. 238; *J. Michniewski*, *O przedawnieniu*, s. 25. Zob. też szerzej o tych ograniczeniach w XVI i XVII w. *P. Dąbkowski*, *Prawo*, s. 302.

<sup>58</sup> Zob. *ibidem*, s. 186.

<sup>59</sup> Zob. *W. Pańko*, *O prawie*, s. 165.

<sup>60</sup> Najpierw chodziło tu o króla. Korona Królestwa (następnie Rzeczpospolita; Skarb Państwa) – jako niezależny podmiot, choć głównie w sferze publicznej, finansowej – kształtował się powoli w okresie monarchii stanowej, zob. *J. Bardach*, w: *J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak*, *Historia*, s. 86.

<sup>61</sup> *J.W. Bandtkie*, *Prawo*, s. 242.

<sup>62</sup> *Ibidem*; *J. Michniewski*, *O przedawnieniu*, s. 30; *A.Z. Helcel*, *Dawne*, s. 125. Jak się wydaje odmiennie – *P. Dąbkowski*, *Prawo*, s. 185.

<sup>63</sup> O XVI-wiecznych podstawach prawnych w tym zakresie zob. w *A.Z. Helcel*, *Dawne*, s. 129–130.

<sup>64</sup> O niektórych odmiennościach w szczególności prawa magdeburskiego i chełmskiego zob. *T. Romanowicz*, *O zasiedzeniu*, s. 203; zob. też *T. Opas*, *Nabycie*, s. 148.

<sup>65</sup> Co wykazał *S. Roman*, *Dawność*, s. 88; zob. również *J. Bardach*, w: *J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak*, *Historia*, s. 142, 143, który co prawda rozdziela zasiedzenie od dawności (umarzającej), ale bez wskazania istotnych cech odróżniających. Ta druga postać dawności miała stanowić potwierdzenie już nabytych praw.



jak sposób utraty prawa, a nie jego nabycie<sup>66</sup>, a podział na dawność nabywczą i umarzającą jest wadliwy<sup>67</sup>. Nabycie pozostawało najwyżej następstwem utraty prawa przez dotychczas uprawnionego. Tak rozumiana dawność miała naturę procesową i była realizowana przez podniesienie zarzutu (nie była badana przez sąd *ex officio*)<sup>68</sup>. Nierzadkie były głosy, że istotą dawności jest utrata prawa przez niedbałego właściciela, co oznacza, że rzecz staje się niczyja i może zostać nabyta przez zawłaszczenie<sup>69</sup>. Z drugiej jednak strony podnoszono, że dawność to jeden ze sposobów (choć szczególnie) nabycia własności<sup>70</sup>.

W okresie, w którym na ziemiach polskich obowiązywały regulacje dzielnicowe, zasiedzenie było sposobem nabycia własności, także przez Skarb Państwa. Przepisy dzielnicowe różniły się jednak co do przesłanek i zasad rządzących tym sposobem nabycia nieruchomości. Pozostawiając szczegóły dalszym rozważaniom zamieszczonym w poszczególnych rozdziałach tej książki, należy w tym miejscu skupić się na kwestiach fundamentalnych, które określały istotę zasiedzenia w tych różnych porządkach prawnych.

Najwyższe wymagania, a tym samym najwęższy zakres zastosowania, miało zasiedzenie uregulowane w BGB. Zasiedzenie było sposobem nabycia własności na skutek trwającego przez określony czas posiadania w charakterze właściciela<sup>71</sup>. Przesłanką zasiedzenia, obok posiadania i upływu czasu, był jednak wpis uzukapienia w księdze wieczystej w charakterze właściciela. Paragraf 900 BGB znał zatem jedynie zasiedzenie tabularne (*secundum tabulas, Buchersitzung*). Siłą rzeczy zatem zakres zastosowania tej instytucji był znacząco ograniczony. Dobra wiara nie była przesłanką zasiedzenia tabularnego<sup>72</sup>, a z kolei problem tytułu nie był przedmiotem analizy, skoro przesłanką zasiedzenia był wpis uzukapienia w charakterze właściciela w księdze wieczystej. Musiała zatem istnieć podstawa wpisu.

Należy jednak zwrócić uwagę na szczególne rozwiązanie wprowadzone w § 927 BGB, które stanowi oryginalne połączenie utraty własności w wyniku jej niewykonywania z nabyciem własności na skutek długotrwałego posiadania. Zgodnie z powołanym przepisem dotychczasowy

<sup>66</sup> Zob. przede wszystkim P. Dąbkowski, Prawo, s. 296–297. Tak też w odniesieniu do prawa miejskiego T. Opas, Nabycie, s. 148.

<sup>67</sup> Tak J.W. Bandtkie, Prawo, s. 236. Choć akurat ten autor uważał za stosowne postawić akcent na nabycie prawa jako stanowiące istotę dawności.

<sup>68</sup> Zob. P. Dąbkowski, Prawo, s. 299.

<sup>69</sup> Zob. T. Romanowicz, O zasiedzeniu, s. 201.

<sup>70</sup> Tak np. W. Dutkiewicz, Program, s. 97 i przywołany wcześniej J.W. Bandtkie, Prawo, s. 236.

<sup>71</sup> Zob. np. A. Ohanowicz, Zarys, s. 76.

<sup>72</sup> Np. T.G. Luthra, Buchersitzung, s. 365; F. Zoll, Prawo, 1931, s. 241.

właściciel gruntu mógł w wyniku sądowego postępowania wywoławczego (*Aufgebotsverfahren*) zostać pozbawiony własności nieruchomości, jeśli znajdowała się ona w 30-letnim posiadaniu samoistnym innego podmiotu. Wyrok wywoławczy pozbawiał własności dotychczasowego właściciela (nieruchomość stawała się opuszczona)<sup>73</sup>, ale posiadacz stawał się właścicielem dopiero z chwilą wpisu (w odrębnym postępowaniu inicjowanym przez niego, choć teoretycznie także przez inną osobę, jeśli nabyła ona prawo do dokonania wpisu) swojej własności w księdze wieczystej<sup>74</sup>. Uzyskanie własności w opisanym trybie nie jest jednak uznawane za zasiedzenie<sup>75</sup>.

Należy zauważyć, że oba sposoby nabycia własności, a zatem zasiedzenie *secundum tabulas* oraz nabycie własności w wyniku postępowania wywoławczego wymagają posiadania samoistnego i upływu czasu. Postępowanie wywoławcze jest zarezerwowane dla przypadków, w których posiadacz nie został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel, ale wymyka się z ram zasiedzenia rozumianego jako nabycie własności z mocy prawa na skutek długotrwałego posiadania. Problematyka postępowania wywoławczego w kontekście rozważań podejmowanych w dalszych rozdziałach nie jest rozwijana, gdyż brak możliwości powołania się wspólnie w Polsce przez Skarb Państwa na ewentualne nabycie nieruchomości w tym trybie.

Podstawowe reguły dotyczące zasiedzenia *secundum tabulas* nie uległy zmianie w obecnym prawie niemieckim<sup>76</sup>.

Zasiedzenie nieruchomości *secundum tabulas* przez Skarb Państwa (głównie w odniesieniu do nieruchomości na obszarze byłej NRD) pozostawało zagadnieniem dyskusyjnym, przy czym przeważał pogląd odrzucający taką możliwość<sup>77</sup>. Kwestionuje się w szczególności dopuszczal-

<sup>73</sup> Tak wyraźnie np. S. Ruhwinkel, w: BGB Kommentar 2020, § 927, Nb 6.

<sup>74</sup> Zob. W.F. Ringe, Acquisition, pkt III. Uzyskanie wyroku wywoławczego jest uzależnione od spełnienia jeszcze innych przesłanek. Jeśli dotychczasowy właściciel pozostawał wpisany w księdze wieczystej, wówczas postępowanie wywoławcze jest dopuszczalne tylko w przypadku jego śmierci lub zaginięcia, gdy jednocześnie nie został dokonany żaden wpis wymagający jego oświadczenia.

<sup>75</sup> Zob. F. Zoll, Prawo, 1931, s. 238; U. Moś, Zasiedzenie, s. 66; R. Trzaskowski, Zasiedzenie, s. 218. Z drugiej jednak strony podnosi się, że zasiedzenie *contra tabulas* występuje tylko w formie określonej w § 927 BGB, zob. J. Kohler, w: BGB Kommentar 2020, § 900, Nb 3.

<sup>76</sup> Zob. np. J. Kohler, w: BGB Kommentar 2020, § 900, Nb 1–6; W.F. Ringe, Acquisition, pkt III. Termin zasiedzenia wynosi niezmiennie 30 lat.

<sup>77</sup> Za możliwością zasiedzenia na obszarze NRD i w okresie obowiązywania ustroju socjalistycznego zob. np. orz. OLG Naumburg z 3.12.1992 r., 4 U 3/92, OLGZ 1994, Nr 1, a także orz. OLG Brandenburg z 25.11.1994 r., 5 W 32/94, VIZ 1995, Nr 6, przy czym w tym orzeczeniu zwrócono uwagę na możliwość zawieszenia biegu terminu zasiedzenia ze względu na brak możliwości realizacji roszczeń przeciwko



[Przejdź do księgarni →](#)



[ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)