

Uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01

Prezes SN Tadeusz Ereciński (przewodniczący)

Sędzia SN Filomena Barczewska

Sędzia SN Helena Ciepla

Sędzia SN Tadeusz Domińczyk (sprawozdawca)

Sędzia SN Jacek Gudowski

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz

Sędzia SN Kazimierz Zawada (autor uzasadnienia)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Marii Z. przy uczestnictwie Władysława Z., Stanisława Z., Józefa Z. i Miasta M.D. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 31 stycznia 2002 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 30 maja 2001 r., III CKN 308/00,

„Czy do czasu posiadania samoistnego, niezbędnego do zasiedzenia nieruchomości będącej przedmiotem własności państwowej, dolicza się czas posiadania w okresie poprzedzającym wejście w życie przepisów wyłączających możliwość jej zasiedzenia (art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 55, poz. 321).”

podjął uchwałę:

Okresu posiadania przed wejściem w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych nie dolicza się do okresu, o który skraca się termin zasiedzenia nieruchomości państwowej, ani nie uwzględnia przy ustalaniu czasu posiadania niezbędnego do zasiedzenia takiej nieruchomości (art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 55, poz. 321).

Uzasadnienie

Zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Najwyższy do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego wyłoniło się w następujących okolicznościach.

Wnioskodawczynie wystąpiła o stwierdzenie, że wraz z mężem nabyła w wyniku zasiedzenia własność określonej bliżej nieruchomości o powierzchni 0,14 ha położonej w M.D. Wnioskodawczynie i jej mąż objęli tę nieruchomość w posiadanie samoistne w 1935 r. na podstawie nieformalnej umowy kupna zawartej z Sebastianem O. Do śmierci męża w 1966 r. posiadali ją wspólnie, a od tej chwili jej posiadaczem samoistnym jest jedynie wnioskodawczynie. W księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości ujawnieni byli jako właściciele najpierw K., a następnie, od 6 września 1958 r., Skarb Państwa, pod koniec zaś 1994 r. wpisano w miejsce Skarbu Państwa Gminę Miasta M.D.

Sąd Okręgowy, oddalając apelację wnioskodawczynie od postanowienia Sądu Rejonowego odmawiającego uwzględnienia wniosku, wyjaśnił, że w sprawie nie ma podstaw do stwierdzenia zasiedzenia objętej wnioskiem nieruchomości. Do dnia 20 lipca 1961 r. nie upłynął jeszcze termin zasiedzenia wymagany przez właściwe przepisy dla posiadaczy w złej wierze, a za takich należy uważać wnioskodawczynię i jej męża w związku z tym, że objęli oni nieruchomość w posiadanie samoistne w wyniku nieformalnej umowy. W późniejszym natomiast okresie, aż do dnia 30 września 1990 r., zasiedzenie objętej wnioskiem nieruchomości było niemożliwe, najpierw ze względu na to, że stanowiła ona teren państwowy w rozumieniu art. 1, 7 i 50 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159), a następnie ze względu na przewidziane w art. 177 k.c. całkowite wyłączenie nieruchomości państwowych spod zasiedzenia. Możliwość nabycia własności nieruchomości państwowych osób prawnych otworzyła się dopiero z dniem 1 października 1990 r. wraz z uchyleniem art. 177 k.c., jednakże w chwili rozpoznawania wniosku nie zostały jeszcze spełnione przesłanki zasiedzenia wynikające z art. 172 k.c. w związku z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm. (dalej – "ust.zm.k.c.").

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną wniesioną przez wnioskodawczynię nabrał poważnych wątpliwości co do tego, czy w świetle art. 10

ust.zm.k.c. dopuszczalne jest uwzględnienie przy rozstrzygnięciu o stwierdzeniu zasiedzenia nieruchomości wchodzących w zakres hipotezy tego przepisu także okresu posiadania sprzed wejścia w życie przepisów, które uprzednio wyłączały zasiedzenie tych nieruchomości. Za możliwością taką opowiedziało się jednolicie dotychczasowe orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz niektórzy autorzy, część jednak piśmiennictwa zdecydowanie ją odrzuciła.

Prokurator Prokuratury Krajowej wyraził zapatrywanie, zgodnie z którym w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości uprzednio wyłączonych spod działania instytucji zasiedzenia ze względu na przysługiwanie do nich własności Państwu, do okresu samoistnego posiadania niezbędnego do zasiedzenia dolicza się także okres samoistnego posiadania sprzed wejścia w życie przepisów wyłączających możliwość zasiedzenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Do istoty instytucji zasiedzenia nieruchomości należy wpływ dłuższego okresu (terminu zasiedzenia), w którym posiadaczem nieruchomości jest osoba nie będąca jej właścicielem. Po upływie tego okresu dotychczasowy właściciel traci swe prawo, a właścicielem nieruchomości staje się posiadacz. Upływ terminu zasiedzenia nie wyczerpuje, oczywiście, wszystkich przesłanek zasiedzenia. Ujęcie zasiedzenia nieruchomości w poszczególnych prawodawstwach różni się w mniejszym lub większym stopniu. Przykładem różnic mogą być regulacje obowiązujące na ziemiach polskich do dnia 31 grudnia 1946 r.

Według kodeksu cywilnego austriackiego, który obowiązywał na obszarze, gdzie położona jest objęta wnioskiem nieruchomość, własność nieruchomości przez zasiedzenie nabywał jej posiadacz, tj. ten, kto władał nią z wolą zatrzymania jako swojej (§ 309), w dobrej wierze (§ 1477), po upływie lat trzydziestu (§ 1468 i 1470), a jeżeli zasiedzenie biegło przeciwko Skarbowi Państwa, zarządcom dóbr kościelnych, gminnych lub innych dozwolonych korporacji – po upływie lat czterdziestu (§ 1472).

Z kolei stosownie do kodeksu cywilnego francuskiego, własność nieruchomości przez zasiedzenie nabywał jej posiadacz pod tytułem właściciela po upływie lat dziesięciu lub dwudziestu (w zależności od tego, czy właściciel mieszkał w okręgu sądu apelacyjnego, w którym położona była nieruchomość), jeżeli nabycie posiadania nastąpiło w dobrej wierze i na mocy tytułu prawnego (art. 2229 i 2265), lub po upływie lat trzydziestu, jeżeli nabycie posiadania nastąpiło w złej

wierze lub bez tytułu prawnego (art. 2229 i 2262); poza tym w jednym i drugim wypadku nieodzowne było – oprócz, związanego z istotą zasiedzenia, posiadania ciągłego i nieprzerwanego – posiadanie spokojne, jawne oraz niedwuznaczne (art. 2229). Jednocześnie z Prawa o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r., w szczególności z art. 123, wynikała całkowita niedopuszczalność nabycia przez zasiedzenie nieruchomości, której właściciel został ujawniony w księdze hipotecznej (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna – z dnia 17 listopada 1958 r., 1 CO 21/58, OSN 1959, nr 4, poz. 93).

Kodeks cywilny niemiecki zacieśniał nabycie nieruchomości przez zasiedzenie do przypadków samoistnego jej posiadania trwającego lat trzydzieści przez osobę wpisaną w księdze wieczystej jako właściciel (tzw. zasiedzenie księgowo lub hipoteczne – § 900).

Przepisy dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm. – dalej "Pr.rzecz."), który wszedł w życie w dniu 1 stycznia 1947 r., nie tylko ujednoliciły, ale także znacznie uprościły regulację zasiedzenia nieruchomości w porównaniu z dotychczas obowiązującym stanem prawnym. Wiązało się z tym rozszerzenie zakresu zastosowania instytucji zasiedzenia; art. 50 Pr.rzecz. stanowił, że kto posiada nieruchomość przez lat dwadzieścia, nabywa jej własność, chyba że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie był w złej wierze (§ 1), przy czym temu, kto posiada nieruchomość przez lat trzydzieści, nie można zarzucać złej wiary (§ 2). W myśl zaś art. 51 Pr.rzecz., kto bez ważnej podstawy został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel, nabywa własność, jeżeli jest od lat dziesięciu wpisany i ma od lat dziesięciu nieruchomość w posiadaniu, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 1); po upływie lat dwudziestu nie można wpisanemu posiadaczowi zarzucać złej wiary (§ 2). W tak ukształtowanych przepisach, ujmujących stosunkowo liberalnie przesłanki zasiedzenia, dostrzegano, ważny w okresie powojennym, instrument uporządkowania i stabilizacji stosunków własnościowych, zwłaszcza na wsi.

Art. 172 k.c. w pierwotnym brzmieniu ujmował przesłanki zasiedzenia nieruchomości jeszcze liberalniej. Stosownie do tego przepisu, posiadacz samoistny nieruchomości, który w chwili uzyskania posiadania był w dobrej wierze, nabywał własność nieruchomości już po upływie dziesięcioletniego okresu

posiadania, a posiadacz samoistny, który w chwili uzyskania posiadania był w złej wierze – po upływie dwudziestoletniego okresu posiadania.

Rzeczywisty zasięg zastosowania art. 50 i 51 pr.rzecz. oraz art. 172 k.c. w pierwotnym brzmieniu był jednak znacznie węższy od tego, jaki mógłby wynikać z samej treści tych przepisów. Wiązało się to ze stopniowym wyłączeniem w okresie powojennym pewnych kategorii nieruchomości spod zasiedzenia z przyczyn ustrojowych. Artykuł 177 k.c. wykluczył w ogóle możliwość zasiedzenia nieruchomości będących przedmiotem własności państwowej, uprzednio zaś art. 7 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach objął takim wyłączeniem tereny państwowe położone w granicach miast i osiedli oraz tereny państwowe położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta lub osiedla i przekazane dla realizacji zadań jego gospodarki. Analogiczne konsekwencje wyprowadzano również z wydanych wcześniej ustaw (dekretów), w odniesieniu do nieruchomości przejętych na ich podstawie na własność Państwa. Chodzi tu przede wszystkim o dekret z dnia 6 września 1944 o przeprowadzeniu reformy rolnej (jedn. tekst: Dz.U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 ze zm.; zob. uchwała składu siedmiu sędziów – zasada prawna – z dnia 7 czerwca 1962 r., 1 CO 11/62, OSN 1963, nr 6, poz. 112), dekret z dnia 12 grudnia 1944 r. o przejęciu niektórych lasów na własność Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 15, poz. 82 ze zm.; zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 1966 r., III CR 309/66, OSNCP 1967, nr 6, poz. 114), dekret z dnia 5 września 1947 r. o przejęciu na własność Państwa mienia pozostałego po osobach przesiedlonych do ZSRR (Dz.U. Nr 59, poz. 318 ze zm.; zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 sierpnia 1972 r., III CRN 633/71, OSNCP 1973, nr 7-8, poz. 131), ustawę z dnia 20 marca 1950 r. o przejęciu przez Państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu Kościelnego (Dz.U. Nr 9, poz. 87 ze zm.; zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1961 r., 1 CR 926/61, OSNCP 1963, nr 3, poz. 55 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1967 r., III CRN 316/67, OSNCP 1968, nr 10, poz. 166).

Obecnie jednak, zarówno w literaturze przedmiotu, jak orzecznictwie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 1998 r., II CKN 105/98, „Radca Prawny” 2000, nr 1, s. 141), wyrażane jest zapatrywanie, że wskazana wyżej wykładnia ustaw, nie zawierających wyraźnego wyłączenia spod zasiedzenia

objętych nimi nieruchomości państwowych, nie może być kontynuowana jako sprzeczna z zasadami demokratycznego państwa prawa.

Uchylając z dniem 1 października 1990 r. przepis art. 177 k.c. i tym samym dopuszczając od tego dnia zasiedzenie nieruchomości państwowych osób prawnych, ustawodawca stanął przed problemem, jak odnieść się do istniejących w tym dniu stanów posiadania, które nie mogły doprowadzić do nabycia własności przez posiadacza z powodu uprzedniego obowiązywania regulacji wykluczającej zasiedzenie nieruchomości państwowych.

Nasuwało się pięć możliwości rozwiązania tego problemu.

Możliwe było uwłaszczenie z mocy ustawy osób (przynajmniej niektórych) będących w dniu uchylecia art. 177 k.c. posiadaczami samoistnymi nieruchomości podlegających temu przepisowi do tej chwili lub do czasu ich komunalizacji na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.). Rozwiązanie takie ustawodawca zastosował przed uchYLENIEM ostatnio wymienionego przepisu w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 29, poz. 154 ze zm.) w odniesieniu do nieruchomości pozostających w dniu wejścia w życie tej ustawy we władaniu (nie tylko więc w posiadaniu samoistnym – zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 24 czerwca 1992 r., W 11/91, OTK Zbiór Urzędowy 1992, nr 1, poz. 18, pkt V.5 uzasadnienia) kościelnych osób prawnych, jeżeli nieruchomości te podlegały przejęciu na własność Państwa z mocy ustawy o przejęciu przez Państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu Kościelnego, a zostały pozostawione, wydierżawione lub przekazane kościelnym osobom prawnym (art. 60 ust. 1 pkt 2), lub podlegały przepisom dekretu z dnia 24 kwietnia 1952 r. o zniesieniu fundacji, a zostały poręczone, pozostawione, wydierżawione, wynajęte lub przekazane kościelnym osobom prawnym (art. 60 ust. 1 pkt 3).

Możliwe było również uchYLENIE art. 177 k.c. i innych przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych z mocą wsteczną zarówno w odniesieniu do skutków dotyczących okresu po wejściu w życie tych przepisów, jak i w odniesieniu do skutków dotyczących okresu sprzed wejścia w życie tych przepisów. Oznaczałoby to uznanie biegu zasiedzenia wspomnianych nieruchomości na takich zasadach, jakby przepisy te nie zostały w ogóle wydane. Według orzecznictwa

(uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1972 r., III CZP 7/72, OSNCP 1972, nr 7-8, poz. 125 i z dnia 20 kwietnia 1972 r., III CZP 18/72, OSPiKA 1972, nr 12, poz. 229), na takich właśnie zasadach nastąpiło uchylenie z dniem 4 listopada 1971 r. przepisu art. 178 k.c., wykluczającego zasiedzenie części nieruchomości rolnej, jeżeli według przepisów o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych zbycie tej części nie byłoby dopuszczalne. Wniosek taki wyprowadzono z ogólnego dążenia ustawodawcy do uregulowania własności gospodarstw rolnych, znajdującego wyraz w ustawie z dnia 26 października 1971 r. zmieniającej ustawę – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 27, poz. 252), którą uchylono art. 178 k.c., i wydanej jednocześnie ustawie o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 ze zm.; zob. jednak np. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 listopada 1989 r., K 7/89, OTK Zbiór Urzędowy 1989, nr 1, poz. 8).

Ustawodawca mógł także uchylić art. 177 k.c. i inne przepisy wyłączające zasiedzenie nieruchomości państwowych z mocą wsteczną w odniesieniu do skutków dotyczących okresu sprzed wejścia w życie tych przepisów. Oznaczałoby to uznanie biegu zasiedzenia wspomnianych nieruchomości w tym okresie tak, jakby omawiane przepisy nie zostały w ogóle wydane, dalej zaś zasiedzenie biegłoby dopiero po wejściu w życie ustawy uchylającej te przepisy.

W końcu możliwe był przyjęcie, że zasiedzenie biegnie na ogólnych zasadach dopiero od dnia uchylenia art. 177 k.c., lub przyjęcie, że bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem uchylenia art. 177 k.c., trwa jednak krócej z powodu uwzględnienia okresu posiadania nieruchomości w czasie, kiedy nie mogło dojść do jej zasiedzenia. Rozwiązanie takie, przewidziane uprzednio w art. XXXIV dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 321 ze zm. – dalej "p.w.pr.rzecz."), przejął art. XLII p.w.k.c. Zgodnie z art. XXXIV p.w.pr.rzecz., jeżeli przed wejściem w życie prawa rzeczowego istniał stan, który według tego prawa prowadziłby do zasiedzenia, jakkolwiek według przepisów dotychczasowych zasiedzenie nie było w przypadku takim dopuszczalne, termin zasiedzenia biegnący od dnia wejścia w życie prawa rzeczowego ulega skróceniu o okres, przez który ten stan istniał, jednak najwyżej o połowę. Celem tego przepisu było ułatwienie zasiedzenia w licznych, nieraz bardzo długo już trwających stanach posiadania, które przed dniem wejścia w życie prawa rzeczowego nie mogły do tego doprowadzić ze względu na znacznie surowsze w tym względzie wymagania obowiązującego wówczas prawa

(zob. w szczególności powoływaną już uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1958 r., 1 CO 21/58).

Nie ulega wątpliwości, że art. 10 ust.zm.k.c. – stanowiący, że jeżeli przed dniem wejścia w życie wymienionej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie, przy czym termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę – jest wyrazem rozwiązania przedstawionego na końcu.

Jednakże już to, w jaki sposób i w jakim zakresie należy na podstawie przytoczonego przepisu uwzględnić czas posiadania nieruchomości państwowej w okresie przed uchynieniem regulacji wyłączającej zasiedzenie nieruchomości państwowych, wywołuje kontrowersje. Rozbieżność stanowisk zarysowała się – jak wskazano w uzasadnieniu postanowienia przedstawiającego do rozstrzygnięcia rozpoznawane zagadnienie prawne – nawet odnośnie do tego, co ulega skróceniu nie więcej niż o połowę: czy ustawowy termin zasiedzenia, dwudziestoletni, w razie objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne w dobrej wierze, lub trzydziestoletni, w razie objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne w złej wierze (art. 172 k.c.), czy też czas posiadania nieruchomości w okresie, kiedy niedopuszczalne było jej zasiedzenie. Prawidłowe rozstrzygnięcie tej kwestii nie nasuwa jednak większych trudności. Jakkolwiek art. 10 ust.zm.k.c. jest mniej precyzyjnie sformułowany niż będące dla niego wzorem przepisy art. XXXIV p. w. pr. rzecz i art. XLII p. w. k. c., przewiduje niewątpliwie, podobnie jak te przepisy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 października 1958 r., 3 CO 11/58, OSNCP 1959, nr 4, poz. 118), że skróceniu najwyżej o połowę ulega ustawowy termin zasiedzenia (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1995 r., III CZP 104/95, OSNC 1996, nr 1, poz. 2 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2000 r., I CKN 613/98, "Biuletyn SN" 2000, nr 7, s.10 i z dnia 27 czerwca 2000 r., I CKN 796/98, OSNC 2000, nr 12, poz. 234). Przy odmiennej wykładni czas posiadania nieruchomości w okresie, kiedy nie mogło nastąpić zasiedzenie, musiałby ulec zawsze skróceniu o połowę, to zaś pozostawałoby w sprzeczności z brzmieniem art. 10 ust.zm.k.c., zakładającym również możliwość skrócenia o cały omawiany czas, aktualną oczywiście tylko w przypadkach, w których objęcie w posiadanie samoistne

nieruchomości stanowiącej przedmiot własności państwowej nastąpiło w okresie lat piętnastu (przy złej wierze) lub dziesięciu (przy dobrej wierze) przed dniem 1 października 1990 r. Poza tym w zabiegu skracania o połowę czasu posiadania, zarówno więc wynoszącego np. dwa tygodnie, jak i dwadzieścia lat, nie byłoby żadnej racjonalnej myśli.

Zasadnicza jednak kontrowersja dotyczy możliwości uwzględnienia przy rozstrzygnięciu o zasiedzeniu objętych hipoteką art. 10 ust.zm.k.c. nieruchomości także czasu ich posiadania przed wejściem w życie przepisów wyłączających zasiedzenie.

Według uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1993 r., III CZP 14/93 (OSNCP 1993, nr 11, poz. 196), do okresu posiadania, o który stosownie do art. 10 ust.zm.k.c. skraca się termin zasiedzenia, dolicza się także okres posiadania sprzed wejścia w życie przepisów wyłączających możliwość zasiedzenia nieruchomości państwowych (podobnie uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1995 r., III CZP 104/95 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1997 r., I CKU 133/97, „Prokuratura i Prawo” 1998, nr 3, poz. 32). Według zatem tego stanowiska, termin zasiedzenia nieruchomości, których dotyczy art. 10 ust.zm.k.c., wynosi dwadzieścia lub trzydzieści lat i może być skrócony dwukrotnie; raz w sposób określony w tym przepisie, a więc o czas posiadania nieruchomości w okresie obowiązywania przepisów wyłączających jej zasiedzenie, nie więcej jednak niż o połowę, tj. najwyżej do dziesięciu lat, w razie uzyskania posiadania samoistnego w dobrej wierze, lub do piętnastu lat, w razie uzyskania posiadania samoistnego w złej wierze, drugi zaś raz w sposób nie przewidziany w art. 10 ust.zm.k.c., polegający na doliczeniu do okresu, o który skraca się stosownie do tego przepisu termin zasiedzenia, okresu posiadania sprzed wejścia w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych; ten drugi okres nie podlega żadnym ograniczeniom.

Z kolei zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2000 r., I CKN 796/98, do okresu posiadania potrzebnego do zasiedzenia zalicza się okres posiadania sprzed wejścia w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych. Według tego postanowienia, termin zasiedzenia nieruchomości objętych hipoteką art. 10 ust.zm.k.c. wynosi dwadzieścia lub trzydzieści lat i może być skrócony tylko raz w sposób przewidziany w tym przepisie, tj. o czas posiadania w okresie obowiązywania przepisów wyłączających

zasiedzenie nieruchomości państwowych, nie więcej jednak niż o połowę tego terminu. Okres posiadania sprzed wejścia w życie wspomnianych przepisów może być jednak zaliczony do czasu posiadania potrzebnego do zasiedzenia. Sąd ustalając, czy nieruchomość była w posiadaniu samoistnym przez czas wymagany do zasiedzenia powinien więc mieć na względzie zarówno okres posiadania, kiedy obowiązywały przepisy wyłączające zasiedzenie nieruchomości państwowych (dla ustalenia, o ile ulega skróceniu termin zasiedzenia), jak i okres posiadania przed wejściem w życie tych przepisów (podlegający zaliczeniu do czasu potrzebnego do zasiedzenia). Okres posiadania sprzed wejścia w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych zaliczany do okresu posiadania potrzebnego do zasiedzenia nie podlega – według tego zapatrywania – żadnym ograniczeniom.

Obydwa zapatrywania, zarówno wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1993 r., III CZP 14/93, jak i postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2000 r., I CKN 796/98, nie są przekonywujące.

Zasadniczym argumentem przytoczonym w uchwale z dnia 26 marca 1993 r. na rzecz wyrażonego w niej zapatrywania jest stwierdzenie, że art. 10 ust.zm.k.c. w swym dosłownym brzmieniu nie dotyczy okresu sprzed wejścia w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych. Ze stwierdzeniem tym należy się zgodzić, nie sposób jednak z niego wywieść, że termin zasiedzenia podlega skróceniu także o okres posiadania sprzed wejścia w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych.

Od wejścia w życie art. 177 k.c. do daty jego uchylenia minęło ponad 25 lat, a jeszcze więcej czasu od tej ostatniej daty dzieli wejście w życie art. 7 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Jeżeli w tej sytuacji ustawodawca zdecydował się ograniczyć możliwość skrócenia terminu zasiedzenia o czas posiadania w okresie obowiązywania przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych do lat dziesięciu lub piętnastu, to jednoczesne dopuszczenie nieograniczonego skracania terminu zasiedzenia o nieraz bardzo długi czas posiadania przed wejściem w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych, świadczyłoby o niekonsekwencji. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że ogólne reguły prawa międzyczasowego dotyczące zasiedzenia nie dają podstaw do odmiennego traktowania posiadania nieruchomości państwowych w obu okresach. Z normy wyrażonej w art. XLI § 1

p.w.k.c. i art. 9 ust.zm.k.c., a uprzednio w art. XXXIII § 1 p.w.pr.rzecz., można wywieść правило o ogólniejszym znaczeniu, że do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie nowej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy tej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Jeżeli więc podczas biegu zasiedzenia nieruchomości państwowej weszła w życie ustawa wyłączająca możliwość zasiedzenia nieruchomości państwowych, to dla oceny stanu posiadania tej nieruchomości z punktu widzenia możliwości jej zasiedzenia właściwa była tylko ta ustawa, według której stan ten stał się stanem pozbawionym doniosłości prawnej, nie tylko więc nie mógł być kontynuowany, ale utracił też swe dotychczasowe znaczenie. Chociaż, ściśle rzecz biorąc, nie następowało tu przerwanie biegu zasiedzenia, ponieważ przerwanie biegu zasiedzenia może się łączyć jedynie ze zdarzeniami, które ma na względzie art. 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 175 k.c. (zob. też art. 111 pkt 2 ustawy z dnia 18 lipca 1950 r. – Przepisy ogólne prawa cywilnego, Dz.U. Nr 34, poz. 311 ze zm. w związku z art. 53 Pr.rzecz.), to jednak sam skutek wejścia w życie ustawy wyłączającej zasiedzenie nieruchomości państwowych, dotyczący dotychczasowego biegu zasiedzenia, może być porównany ze skutkiem przerwania biegu zasiedzenia.

Podobieństwo art. 10 ust.zm.k.c. do przepisu art. XXXIV p.w.pr.rzecz. nakazuje interpretować go analogicznie. W okresie obowiązywania Prawa rzeczowego praktyczna doniosłość kwestii możliwości uwzględnienia przy rozstrzygnięciu o zasiedzeniu nieruchomości, których dotąd nie można było w ten sposób nabyć, także czasu posiadania sprzed wejścia w życie ustaw obowiązujących na ziemiach poszczególnych zaborów, była nikła, ze względu na bardzo długi czas obowiązywania tych ustaw. Niemniej, w jednej ze spraw rozstrzyganych na obszarze obowiązywania kodeksu cywilnego niemieckiego wyłoniła się ta kwestia. Sąd Najwyższy, rozpoznając tę sprawę, wykluczył wspomnianą możliwość (zob. powoływana już uchwała z dnia 6 października 1958 r., 3 CO 11/58), stwierdzając w odwołaniu się do brzmienia art. XXXIV p.w.pr.rzecz., że przewidziane w tym przepisie unormowanie, dotyczące skrócenia terminu zasiedzenia o czas posiadania, w którym zasiedzenie nie mogło biec, stanowi regulację wyczerpującą. Stanowisko to spotkało się z aprobatą piśmiennictwa, a odmienny pogląd jest odosobniony. Art. 10 ust.zm.k.c., podobnie jak jego pierwowzór w postaci art. XXXIV p.w.pr.rzecz., ma na celu ułatwienie

zasiedzenia rzeczy, której dotąd nie można było zasiedzieć, przy poszanowaniu interesów właściciela przez przyjęcie, że skrócony termin zasiedzenia biegnie dopiero od dnia uchylenia art. 177 k.c. W tym skróconym terminie właściciel może podejmować działania zmierzające do odzyskania władztwa nad rzeczą, dlatego termin ten, zapewniający właścicielowi odpowiednią ochronę, nie powinien być więcej uszczuplany.

Tymczasem według zapatrywania przyjętego w uchwale z dnia 26 marca 1993 r., dopuszczającego bez żadnych ograniczeń skrócenie terminu zasiedzenia także o cały okres posiadania sprzed wejścia w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych, możliwe byłyby nawet takie sytuacje, w których bieg zasiedzenia rozpoczynałby się i kończył w dniu 1 października 1990 r. (przykładem tak sformułowanego wniosku jest wniosek wszczynający postępowanie w sprawie, w której zapadła uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1995 r., III CZP 104/95). W sytuacjach takich pod nazwą zasiedzenia kryłoby się coś, co w istocie nim nie jest, aby bowiem można mówić o zasiedzeniu, nie wystarczy sam fakt posiadania rzeczy przez dłuższy czas, nieodzowny jest ponadto „bieg zasiedzenia” przez odpowiedni czas, tj. stan, u kresu którego posiadacz rzeczy uzyskuje własność, a właściciel traci możliwość podejmowania działań zmierzających do odzyskania władztwa nad rzeczą. Jak zaś wyjaśniono, wejście w życie ustawy wyłączającej zasiedzenie nieruchomości państwowych pozbawiało doniosłości prawnej dotychczasowy bieg zasiedzenia nieruchomości państwowych, co ustawodawca respektował w art. 10 ust.zm.k.c., nakazując liczyć bieg ich zasiedzenia dopiero od dnia 1 października 1990 r. Praktyczny rezultat „zasiedzenia” rozpoczynającego się i kończącego w dniu 1 października 1990 r. odpowiadałby raczej dokonaniu z tym dniem uwłaszczeniu posiadaczy samoistnych. Z takiej jednak możliwości ustawodawca w ustawie uchylającej art. 177 k.c. na pewno nie skorzystał.

Powyższej oceny zapatrywania wyrażonego w uchwale z dnia 26 marca 1990 r. nie mogą zmienić powołane w niej dwa dodatkowe argumenty.

O ile należy się zgodzić ze stanowiskiem, że ustalając okres posiadania, o który stosownie do art. 10 ust.zm.k.c. skraca się termin zasiedzenia, wolno uwzględnić także posiadanie poprzednika, stosując art. 176 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 1975 r., III CRN 421/74, OSNCP 1976, nr 5, poz. 109), o tyle nie ma podstaw do oparcia na tym przepisie (lub jego

odpowiedniku w Prawie rzeczowym) dopuszczalności skrócenia terminu zasiedzenia także o okres posiadania sprzed wejścia w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych. Założeniem przewidzianej w art. 176 k.c. instytucji doliczania czasu posiadania poprzednika jest zmiana osoby posiadacza w sposób przewidziany w tym przepisie podczas biegu zasiedzenia. Tymczasem w rozpatrywanych sytuacjach ostatni warunek nie może być uznany za spełniony, gdyż wejście w życie ustawy wyłączającej zasiedzenie nieruchomości państwowych pozbawiło doniosłości prawnej dotychczasowy bieg zasiedzenia takich nieruchomości. Doniosłości tej nie odzyskał on także z mocy art. 10 ust.zm.k.c. Akceptacja kwestionowanego argumentu musiałaby prowadzić do odrzucenia przewidzianego w art. 10 ust. zm. k. c. nakazu liczenia biegu zasiedzenia od dnia 1 października 1990 r. i przyjęcia, że bieg ten rozpoczął się jeszcze przed wejściem w życie przepisów wyłączających nieruchomości państwowe spod zasiedzenia. Poza tym argument ten jest w niniejszej sprawie bezprzedmiotowy dlatego, że wnioskodawczyni od początku pozostawała w posiadaniu nieruchomości.

Podobnie, samo w sobie trafne spostrzeżenie, że przepisowi art. 10 ust.zm.k.c. przyświecało dążenie do złagodzenia skutków rygoryzmu norm wyłączających możliwość zasiedzenia nieruchomości państwowych, nie może prowadzić do wniosku o dopuszczalności dalej idących środków złagodzenia tych skutków niż przewidziane treścią tego przepisu. Warto w tym miejscu przypomnieć, że ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny jednocześnie wydłużyła ogólne terminy zasiedzenia nieruchomości z dziesięciu i dwudziestu lat do lat dwudziestu i trzydziestu, co musi być uznane za wyraz dążenia ustawodawcy do wzmocnienia ochrony własności w stosunkach związanych z długotrwałym posiadaniem nieruchomości przez osoby nieuprawnione.

Do omówionych wyżej argumentów przytoczonych w uchwale z dnia 26 marca 1993 r. odwołuje się też postanowienie z dnia 27 czerwca 2000 r. Argumenty te nie uzasadniają jednak również zapatrywania wyrażonego w tym postanowieniu.

Jeżeli do okresu posiadania potrzebnego do zasiedzenia byłby zaliczany okres posiadania sprzed wejścia w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych, to musiałoby to prowadzić albo do wskazywania w niektórych orzeczeniach jako terminu nabycia własności przez zasiedzenie daty późniejszej od dnia wydania orzeczenia, albo do przyjmowania, że bieg zasiedzenia

nieruchomości rozpoczął się przed wejściem w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych. Jedno i drugie rozwiązanie jest nie do zaakceptowania.

Niedopuszczalność pierwszego rozwiązania jest oczywista. Najmocniej uwidacznia się to w wypadkach, w których posiadanie zostało nabyte w złej wierze. Jeśli zgodnie z art. 10 ust.zm.k.c. termin zasiedzenia nieruchomości objętej w posiadanie samoistne w złej wierze podlega skróceniu maksymalnie do lat piętnastu jego zaś bieg rozpoczyna się w dniu 1 października 1990 r., to zasiedzenie takiej nieruchomości może nastąpić najwcześniej z dniem 1 października 2005 r. Wydane np. w 2002 r. postanowienie stwierdzające nastąpienia zasiedzenia w dniu 1 października 2005 r. pozostawałoby niewątpliwie w sprzeczności z istotą orzeczenia o stwierdzeniu zasiedzenia.

Z kolei przyjęcie, że termin zasiedzenia ustalony w sposób przewidziany w art. 10 ust.zm.k.c., a więc wynoszący co najmniej dziesięć lub piętnaście lat, rozpoczął bieg przed wejściem w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych, naruszałoby art. 10 ust.zm.k.c., który wyraźnie stanowi, że w wypadkach nim objętych zasiedzenie biegnie od dnia uchylenia art. 177 k.c., tj. od dnia 1 października 1990 r. Omawiane obecnie rozwiązanie oznaczałoby przyjęcie, że z chwilą wejścia w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych nastąpiło tylko wstrzymanie biegu zasiedzenia, porównywalne z zawieszeniem. Tak zaś – jak wyżej wyjaśniono – na pewno nie było. Takiego skutku wejściu w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych ustawodawca nie nadał także w ustawie z dnia 28 lipca o zmianie ustawy – Kodeks cywilny. Jedną z ewentualności, którą miał wówczas do wyboru, było uchylenie art. 177 k.c. i innych przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych z mocą wsteczną w odniesieniu do konsekwencji tych przepisów dotyczących okresu sprzed ich wejścia w życie, nie skorzystał jednak z niej, skoro w art. 10 ust.zm.k.c. przewidział, że zasiedzenie biegnie dopiero od dnia uchylenia art. 177 k.c.

Nie ulega wątpliwości, że art. 10 ust.zm.k.c., określając stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, ma na względzie zarówno wypadki, w których nieruchomość w chwili wejścia w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych była już przedmiotem własności państwowej, jak i wypadki, w których nieruchomość stała się

przedmiotem własności państwowej dopiero po wejściu w życie tych przepisów. Także zatem wtedy możliwe jest jedynie skrócenie ustawowego terminu zasiedzenia o czas posiadania nie mogącego doprowadzić do zasiedzenia nieruchomości ze względu na to, że stała się ona przedmiotem własności państwowej – nie więcej niż o połowę tego terminu. Jeżeli nieruchomość stała się przedmiotem własności państwowej po rozpoczęciu biegu zasiedzenia, należy mieć na względzie, ustalając czas, o który podlega skróceniu termin zasiedzenia, zarówno posiadanie istniejące przed, jak i po nabyciu nieruchomości przez Państwo. Jedno i drugie bowiem składało się na stan, który nie mógł doprowadzić do zasiedzenia. (...)

Z tych przyczyn rozstrzygnięto przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale (art. 393¹⁴ k.p.c. oraz art. 13 pkt 4 i art. 17 ustawy z dnia 20 września 1984 r. o Sądzie Najwyższym, jedn. tekst: Dz.U. z 1994 r. Nr 13, poz. 48 ze zm.).