

ZASIEDZENIE UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEZ JEDNEGO ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI

ADRIAN MALICKI

1. WSTĘP

Jednym z pierwotnych sposobów nabycia własności jest zasiedzenie. Główną funkcją tej instytucji jest zapewnienie pewności obrotu gospodarczego poprzez usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym a stanem faktycznym danej rzeczy, w tym nieruchomości¹. Własność takiej rzeczy może nabyć osoba, niebędąca jej właścicielem, która posiada ją samoistnie przez prawem wymagany czas, uzależniony od występowania dobrej albo złej wiary. Wynika to wprost z Kodeksu cywilnego², który w art. 172 § 1 konstruuje instytucję zasiedzenia, podając jej definicję legalną. Niemniej, obowiązujące przepisy, konstytuujące tę strukturę prawną, nie precyzują zakresu przedmiotowego oraz podmiotowego działania tej instytucji, poprzestają bowiem na wskazaniu prawa własności jako przedmiotu zasiedzenia – co jednak nie wyczerpuje katalogu praw posiadających przedmiotową zdolność do zasiedzenia. Nie wynika z nich wprost możliwość nabycia tą drogą ułamkowego udziału we własności nieruchomości, a więc nabycia współwłasności. W powiązaniu z zagadnieniem nabycia udziału we współwłasności nieruchomości pojawia się doniosły, z praktycznego punktu widzenia, problem zakresu podmiotowego zasiedzenia, a mianowicie możliwość zasiedzenia udziału we współwłasności przez jednego z dotychczasowych współwłaścicieli. Z uwagi na brak jednoznacznych regulacji w tym zakresie, konieczne jest odpowiednie stosowanie przepisów o zasiedzeniu własności. Powstałe na tym tle kontrowersje stały się podstawą do ukształtowania bogatego orzecznictwa i doktryny. Warto podkreślić, iż ten niejednoznaczny stan prawny utrzymuje się już od kilkudziesięciu lat. W tym okresie rozwiązaniem znalazły niezliczone stany faktyczne, których to przypadki i przy-

¹ E. Janeczko, *Zasiedzenie*, Warszawa – Zielona Góra 2000, s. 27.

² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.) [dalej – k.c.].

jęte przy ich rozpatrywaniu założenia stanowią podwaliny do formułowania ogólnych, generalnych zasad obowiązujących przy zasiedzeniu udziału we współwłasności przez jednego ze współwłaścicieli. Nie jest to zadanie łatwe, bowiem dotychczasowe próby rozwiązywania tego problemu, w znacznej mierze, były bardzo kazuistyczne.

2. UDZIAŁ WE WSPÓŁWLASNOŚCI JAKO PRZEDMIOT ZASIEDZENIA

Punktem wyjścia do dalszych rozważań jest uznanie przedmiotowej zdolności do zasiedzenia udziału we współwłasności. Ustalenie tejże zdolności oraz rozważenie podstawowych problemów związanych z zasiedzeniem udziału we współwłasności nieruchomości, pozwoli na późniejszą analizę tego zagadnienia z perspektywy współwłaściciela jako podmiotu zasiedzenia. Powszechnie wiadomo, że zasiedzeniu podlegają rzeczy, jednakże sformułowanie to jest skrótem myślowym, bowiem w rzeczywistości zasiedzeniu podlega określone prawo do rzeczy³. Prawo do rzeczy zazwyczaj wiąże się z przyznaniem podmiotowi prawa cywilnego pewnego władztwa nad rzeczą, co może wytworzyć złudzenie, iż w istocie to rzecz, sama w sobie, stanowi przedmiot zasiedzenia. *Lege non distinguente*, przedmiotem prawa, podlegającego zasiedzeniu, może być jakakolwiek rzecz niewyłączona z obrotu⁴, zatem zarówno rzecz ruchoma, jak i nieruchomości – a więc grunty, budynki i lokale, które na mocy szczególnego przepisu stanowią przedmiot odrębnej własności⁵. Dalsze rozważania będą dotyczyć zasiedzenia nieruchomości. W doktrynie, jeszcze przed wejściem w życie obowiązującego Kodeksu cywilnego, sformułowane zostały podstawowe cechy prawa, które może być przedmiotem zasiedzenia. Pierwszą wymaganą cechą jest majątkowy charakter takiego prawa, należącego do kategorii praw prywatnych, drugą cechą jest przynależność tego prawa do kategorii praw rzeczowych, trzecią cechą jest możliwość posiadania takiego prawa, natomiast ostatnią cechą jest, co do zasady, zbywalność tego prawa⁶. Nie budzi wątpliwości, że udział we współwłasności posiada wyżej wymienione cechy, a zatem należy uznać go, obok własności, użytkowania wieczystego oraz niektórych służebności gruntowych i służebności przesyłu⁷, za przedmiot zasiedzenia. Tym bardziej, że współwłasność jest pochodną prawa własności, które w tym stosunku niepodzielnie przysługuje jednocześnie kilku podmiotom do tej samej rzeczy⁸. Do współwłasności, z uwagi na jej niesamodzielny charakter jako instytucji prawnej, stosujemy przepisy dotyczące własności, o ile przepisy szczególne nie zawierają regulacji odmiennych⁹.

³ S. Rudnicki, *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2010, s. 23; W. Hans, J. Ignatowicz, *Dwułgós w sprawie zasiedzenia udziału we współwłasności*, Nowe Prawo 1956, nr 9, s. 107.

⁴ S. Rudnicki, *Nabycie...*, *op. cit.*, s. 23.

⁵ Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2011, s. 115–116.

⁶ W. Hans, J. Ignatowicz, *Dwułgós...*, *op. cit.*, s. 104.

⁷ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 106; zob. S. Rudnicki, *Nabycie...*, *op. cit.*, s. 21–43; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 91–92.

⁸ E. Gniewek, *Współwłasność*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego Tom 3.*, Warszawa 2013, s. 658; S. Rudnicki, *Własność nieruchomości*, Warszawa 2012, s. 23.

⁹ J. Gudowski (red.), *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga Druga, Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2013, s. 319; W. Hans, J. Ignatowicz, *Dwułgós...*, *op. cit.*, s. 105.

Przedmiotową zdolność do zasiedzenia udziału we własności potwierdzał wielokrotnie Sąd Najwyższy w swoich orzeczeniach¹⁰. Dokonując rozumowania *a maiori ad minus*, dochodzimy do przekonania, że skoro istnieje możliwość zasiedzenia „pełnego” prawa własności do rzeczy, to tym bardziej można nabyć tą drogą udział we współwłasności tej rzeczy.

3. POSIADANIE JAKO PRZESŁANKA ZASIEDZENIA

3.1. RODZAJE POSIADANIA

Przesłankami koniecznymi do nabycia własności w drodze zasiedzenia są posiadanie samoistne – stanowiące rudymenarną przesłankę zasiedzenia – oraz upływ czasu – będący uzupełnieniem tej pierwszej przesłanki. Posiadanie samoistne (art. 336 k.c.) to faktyczne władanie rzeczą jak właściciel. Składają się na nie dwa elementy: fizyczny (*corpus possessionis*), czyli faktyczne władztwo nad rzeczą oraz psychiczny (*animus res sibi habendi*), czyli władanie rzeczą jak jej właściciel, niezależnie od rzeczywistego stanu prawnego¹¹. W omawianym przypadku posiadanie przybiera szczególną formę, z uwagi na występowanie wielu podmiotów w stosunku współwłasności, współposiadania. Jest to sytuacja, w której rzecz lub jej część znajduje się w posiadaniu więcej niż jednej osoby, przy czym każdy z posiadaczy musi wykonywać względem przedmiotu posiadania ten sam rodzaj posiadania¹². Oznacza to, iż o współposiadaniu można mówić jedynie wtedy, gdy kilka osób jednocześnie posiada rzecz jako posiadacze samoistni albo zależni. Wyróżnia się kilka modeli współposiadania tej samej rzeczy. Pierwszym z nich, najprostszym, jest posiadanie całości rzeczy polegające na odrębnym korzystaniu, przez każdego z posiadaczy, z wydzielonej i przyznanej mu części fizycznej rzeczy (*possessio pro diviso*)¹³. Ten rodzaj współposiadania spotykany jest najczęściej w stosunkach wiejskich w odniesieniu do nieruchomości gruntowych, użytkowanych w części na podstawie nieformalnych umów co do sposobu korzystania z rzeczy – zawieranych częstokroć *per facta concludentia*. Bardziej skomplikowanym modelem współposiadania jest *possessio pro indiviso*, czyli współposiadanie wymagające współdziałania wszystkich współposiadaczy, bowiem posiadają oni rzecz w częściach ułamkowych, w zakresie dającym się pogodzić z posiadaniem przez pozostałych współposiadaczy¹⁴. Przykładem takiego posiadania jest prowadzenie gospodarstwa rolnego. Współposiadanie może polegać również na podziale pożytków lub innych dochodów z rzeczy pomiędzy wszystkich posiadaczy, którzy jednocześnie tę rzecz posiadają,

¹⁰ Zob. uchw. SN z 26.1.1978 r., III CZP 96/77, OSN 1978, nr 11, poz. 195; uchw. SN z 14.5.1986 r., III CZP 19/86, OSN 1987, nr 2–3, poz. 34; postanowienie SN z 28.4.2004 r., III CK 472/02 – niepubl.

¹¹ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk *Prawo...*, *op. cit.*, s. 326 i n. wraz z przywoływaną tam literaturą i orzecnictwem; E. Skowrońska-Bocian, *Komentarz do art. 336 KC*, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks Cywilny. Komentarz. Tom I*, Warszawa 1999, s. 681.

¹² J. Gołaczyński, *Posiadanie*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego Tom 3.*, Warszawa 2013, s. 82–83.

¹³ *Ibidem*; S. Rudnicki, *Nabycie...*, *op. cit.*, s. 79–80.

¹⁴ *Ibidem*.

a także na współposiadaniu rzeczy w pełnym zakresie niezależnie od siebie¹⁵. W doktrynie przyjmuje się, że osobnym rodzajem współposiadania jest tzw. współposiadanie łączne, z którym mamy do czynienia w przypadkach występowania współwłasności łącznej (a więc np. w przypadku współników spółki cywilnej)¹⁶.

3.2. PRZEDMIOT POSIADANIA

Już od czasów rzymskich za przedmiot posiadania uznawano wyłącznie rzecz, niedopuszczalne było posiadanie przedmiotów niematerialnych takich jak np. służebności¹⁷. Reguła ta została w zasadzie recypowana do polskiego porządku prawnego, jednakże w praktyce spotkać się można z wykonywaniem władztwa w stosunku do części składowych nieruchomości. W orzecznictwie dominuje pogląd, iż posiadanie części składowej rzeczy nie jest prawidłowe; jednakże, co w konfrontacji z powyższym poglądem może wydawać się zaskakujące, zarówno orzecznictwo jak i doktryna dopuszczają możliwość nabycia wskutek zasiedzenia części nieruchomości gruntowej¹⁸. J. Wszółek dokonał podziału części nieruchomości na trzy grupy, według kryterium możliwości ich zasiedzenia¹⁹. Do pierwszej grupy zalicza części fizyczne, które po ich wyodrębnieniu mogą stanowić odrębną rzecz, bez konieczności spełniania dodatkowych kryteriów. Drugą grupę stanowią części składowe rzeczy, które po spełnieniu stawianych przez prawo warunków, mogą stać się odrębną rzeczą. Trzecią grupę stanowią części składowe, które nie mogą stać się odrębną rzeczą. W odniesieniu do tych ostatnich, w orzecznictwie zaprezentowano pogląd, iż niemożliwe będzie ich zasiedzenie, bowiem nie można ich traktować w kontekście prawa własności jako przedmiotów posiadania samoistnego²⁰. Takie stanowisko Sądu Najwyższego nie wyklucza jednak możliwości nabycia w drodze zasiedzenia udziału we współwłasności²¹. Możliwe to będzie, jeśli władający faktycznie częścią składową nieruchomości będzie zachowywał się jak współwłaściciel całości rzeczy²². Sąd Najwyższy opowiedział się za możliwością posiadania samoistnego również idealnej części prawa własności²³.

¹⁵ J. Gołaczyński, *Posiadanie...*, *op. cit.*, s. 83.

¹⁶ S. Rudnicki, *Nabycie...*, *op. cit.*, s. 80.

¹⁷ W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamps de Bérier, *Prawo rzymskie. U podstaw prawa prywatnego*, Warszawa 2009, s. 355.

¹⁸ J. Wszółek, *Nabycie udziału we współwłasności nieruchomości w drodze zasiedzenia*, *Transformacje Prawa Prywatnego* 2/2011, s. 54 wraz z zawartą tam argumentacją przemawiającą za dopuszczalnością zasiedzenia części nieruchomości gruntowej.

¹⁹ *Ibidem*, s. 54–55.

²⁰ Uchw. SN z 15.3.1989 r., III CZP 14/89, OSNCP 1992, nr 2, poz. 27.

²¹ J. Wszółek, *Nabycie...*, *op. cit.*, s. 55.

²² *Ibidem*.

²³ Postanowienie SN z 30.10.2013 r., V CSK 488/12 (LEX nr 1408230).

4. ZASIEDZENIE UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

4.1. UWAGI OGÓLNE.

Nabycie w drodze zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości jest zatem, w świetle powyższych uwag, dopuszczalne. Możliwość taka będzie istniała w przypadkach, w których niemożliwe będzie zasiedzenie wyodrębnionej części fizycznej nieruchomości albo części składowej, która po spełnieniu pewnych, stawianych przez prawo, wymogów będzie mogła stać się odrębną rzeczą²⁴. Zatem możliwość zasiedzenia udziału we własności nieruchomości będą miały osoby faktycznie władające częścią składową rzeczy, która nigdy nie będzie mogła funkcjonować jako odrębna rzecz. Oznacza to, że podmiot, który faktycznie włada taką częścią składową rzeczy, będzie traktowany jako posiadacz samoistny całości rzeczy, korzystający jedynie z określonej jej części – jest więc współposiadaczem rzeczy. Jego *animus possessionis* winno być nakierowane na zachowywanie się jak współwłaściciel całości rzeczy i podejmowanie działań w takim charakterze. Spełniona zostanie w ten sposób podstawowa przesłanka zasiedzenia jaką jest posiadanie samoistne przedmiotu zasiedzenia, które w tym przypadku przybiera specyficzną formę. Przykładem takiego stanu faktycznego może być sytuacja, w której osoba trzecia w sposób trwały korzystająca z piwnicy wielorodzinnego budynku mieszkalnego, która to piwnica stanowi niedającą się fizycznie wyodrębnić część składową nieruchomości i nie ma możliwości stać się odrębną rzeczą. Jeśli wola tej osoby będzie nakierowana na zachowywanie się jak właściciel oraz znajdzie odzwierciedlenie w jej działaniach, to po upływie odpowiedniego okresu czasu nabędzie udział we współwłasności całej nieruchomości odpowiadający udziałowi piwnicy w całości nieruchomości.

Sytuacja, w której faktyczne władztwo nad częścią składową rzeczy sprawuje osoba trzecia, niewykłana w stosunki właścicielskie rzeczy, wydaje się dość klarowna. Po spełnieniu pewnych przesłanek nabędzie ona udział we współwłasności tej rzeczy, jednakże poważne komplikacje pojawiają się, gdy jeden z dotychczasowych współwłaścicieli rozciąga swe władztwo ponad przysługujący mu z tytułu prawa własności udział, z jednoczesną wolą władania rzeczą jako jedyny właściciel, bądź wolą zwiększenia swego udziału w rzeczy. Możliwość modyfikacji struktury udziałów w rzeczy²⁵, będącej przedmiotem współwłasności, budzi wiele kontrowersji, z uwagi na implikacje uprawnień właścicielskich, których zakres jest bardzo szeroki. Zagadnienie to jest o tyle istotne, że w praktyce bardzo często sytuacje takie się zdarzają.

²⁴ Postanowienie SN z 6.6.1973 r., I CR 413/73 (LEX nr 7265).

²⁵ Przez modyfikację struktury udziałów w rzeczy rozumiem każdą sytuację, w której dochodzi do zmiany rozkładu udziałów między dotychczasowymi współwłaścicielami, w tym przypadek nabycia przez jednego z nich wszystkich udziałów i przekształcenia współwłasności we własność rzeczy.

4.2. WSPÓŁWŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI JAKO PODMIOT ZASIEDZENIA

4.2.1. WPROWADZENIE

Jak już wyżej wskazano przedmiotową zdolność do zasiedzenia posiada udział we współwłasności rzeczy, w tym nieruchomości. Rodzi się zatem pytanie czy współwłaściciel nieruchomości może być podmiotem, który taki udział we współwłasności w drodze zasiedzenia nabędzie? Przepisy nie czynią wprost takich ograniczeń, jednakże nie zawsze będzie on miał taką możliwość, na co wskazuje zarówno doktryna i orzecznictwo.

4.2.2. FUNKCJE ZASIEDZENIA

Ratio legis instytucji zasiedzenia, jakże daleko ingerującej w prawo własności²⁶, jest konieczność zapewnienia ochrony pewności obrotu prawnego. Nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia obwarowane jest koniecznością spełnienia wymagających przesłanek, zawartych w art. 172 § 1 k.c., tj. *primo* samoistne posiadanie rzeczy oraz *secundo* upływ oznaczonego w ustawie czasu, który w zależności od tego czy podmiot wszedł w posiadanie rzeczy w dobrej albo złej wierze wynosi odpowiednio 20 albo 30 lat. Wskutek zrealizowania koniecznych przesłanek zasiedzenia, własność nieruchomości przechodzi na nieuprawnionego posiadacza, natomiast dotychczasowy właściciel prawo to traci²⁷. Przesłanki te są immanentnie związane z korygującą funkcją instytucji zasiedzenia. Zasiedzenie ma na celu wyeliminowanie długotrwałej rozbieżności między stanem prawnym nieruchomości a rzeczywistym wykonywaniem wobec niej uprawnień właścicielskich²⁸. Jak słusznie zauważa E. Janeczko, zasiedzenie stanowi również pewnego rodzaju sankcję dla właścicieli, którzy zaniedbują nieruchomości stanowiące ich własność, co ma skłaniać ich do starannego działania w odniesieniu do należących do nich rzeczy²⁹. Niemniej ochrona prawa własności wymaga, aby możliwość nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, obwarowana była odpowiednimi wymaganiami stawianymi potencjalnym nabywcom nieruchomości. Wymagania te nie są jednak uniwersalne i statyczne, bowiem w szczególnych wypadkach, takich jak nabycie udziału we współwłasności przez współwłaściciela, ulegają pewnym modyfikacjom, w porównaniu do modelowej sytuacji zasiedzenia, np. poprzez zaostrenie kryteriów uznania za posiadacza samoistnego, co zostanie rozwinięte poniżej. Mając na uwadze funkcję, jaką w systemie prawnym pełni zasiedzenie, należałoby przychylić się do stanowiska, że współwłaściciel może nabyć tą drogą udział we współwłasności, nawet gdyby prowadziło to do nabycia prawa własności do całej nieruchomości.

²⁶ Wyr. TK z 28.10.2003 r. P 3/03, OTK-A-, nr 8, poz. 82.

²⁷ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk *Prawo...*, *op. cit.*, s. 105 i n.; J. Nadler, *Komentarz do art. 172 KC*, [w:] E. Gniewek i P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny Komentarz*, Warszawa 2013, s. 331; E. Janeczko, *Zasiedzenie...*, *op. cit.*, s. 11; S. Rudnicki, *Nabycie...*, *op. cit.*, s. 141.

²⁸ E. Gniewek, *Nabycie i utrata własności*, [w:] E. Gniewka (red.), *System Prawa Prywatnego Tom 3.*, Warszawa 2013, s. 633; E. Janeczko, *Zasiedzenie...*, *op. cit.*, s. 26 i n.; J. Nadler, *Komentarz...*, *op. cit.*, s. 329.

²⁹ E. Janeczko, *Zasiedzenie...*, *op. cit.*, s. 28.

4.2.3. MODYFIKACJA UDZIAŁÓW WE WSPÓŁWŁASNOŚCI WSKUTEK ZASIEDZENIA

Możliwość modyfikacji udziałów we współwłasności wskutek zasiedzenia w doktrynie i orzecznictwie nie była dopuszczalna. Sąd Najwyższy w jednej z swoich uchwał³⁰ uznał, iż konstrukcja taka jest niepotrzebna, bowiem przez trwałe posiadanie części fizycznych gruntu, dotychczasowy przedmiot własności, *ipso iure* po upływie czasu potrzebnego do zasiedzenia, ulega podziałowi. Warto mieć na uwadze, iż orzeczenie to było zainicjowane pytaniem prawnym skierowanym do Sądu Najwyższego w konkretnej sprawie. Słusznie zauważył J. Wszółek, że w stanie faktycznym tej sprawy rozstrzygnięcie takie było trafne, jednakże nie oznacza to, iż możliwość modyfikacji udziału we współwłasności w drodze zasiedzenia została całkowicie zanegowana³¹. Co już wcześniej było podkreślane, taka modyfikacja może nastąpić, gdy zasiedzenie samodzielniego prawa własności nie jest możliwe z uwagi na charakter prawny przedmiotu objętego władztwem faktycznym. Potwierdził to Sąd Najwyższy w swoim postanowieniu z dnia 6 czerwca 1973 roku³². Oznacza to, że również dotychczasowy współwłaściciel będzie mógł nabyć udział we własności nieruchomości, modyfikując tym samym strukturę udziałów we własności³³. Nie jest wykluczone, że w ten sposób nabędzie on samodzielne prawo własności do nieruchomości.

4.2.4. PRZESŁANKI ZASIEDZENIA UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEZ WSPÓŁWŁAŚCICIELA

Nabywanie udziału we własności nieruchomości wskutek zasiedzenia przez jednego ze współwłaścicieli uzależnione jest od surowszych kryteriów w zakresie przesłanki posiadania samoistnego rzeczy. Wynika to z konieczności ochrony własności oraz zapewnienia pewności obrotu³⁴. Współwłasność, z uwagi na wielość podmiotów uwikłanych w ten stosunek prawnorzeczowy, posiada odrębne regulacje odnoszące się do korzystania z rzeczy wspólnej oraz zarządu nią przez wszystkich współwłaścicieli. Prawo do rzeczy przysługuje jednocześnie kilku autonomicznym podmiotom, przy czym prawo to przysługuje każdemu z nich jednakowo w stosunku do całej rzeczy – uwzględniając uprawnienia pozostałych współwłaścicieli³⁵. Wymusza to uwzględnienie, przy analizowaniu przesłanki samoistnego posiadania, reguły wyrażonej w art. 206 k.c., która określa sposób korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. Zgodnie z tą regułą „*Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli*”. Przepis ten zawiera tylko regulację dotyczącą posiadania rzeczy, które jest niepodzielne, natomiast

³⁰ Uchw. SN z 26.1.1978 r., III CZP 96/77, *op. cit.*

³¹ J. Wszółek, *Nabywanie...*, *op. cit.*, s. 61.

³² Postanowienie SN z 6.6.1973 r., I CR 413/73, *op. cit.*

³³ Postanowienie SN z 30.10.2013 r., V CSK 488/12, *op. cit.*

³⁴ Zob. postanowienie SN z 13.3.1998 r., I CKN 538/97 (LexPolonica nr 350704) oraz postanowienie SN z 20.9.2012 r., IV CSK 117/12 (LEX nr 1230156).

³⁵ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 121–122; A. Cisek, K. Górka, *Komentarz do art. 195 KC*, [w:] E. Gniewek i P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny Komentarz*, Warszawa 2013, s. 344–345; B. Ziemięcin, K.A. Dadańska, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2008, s. 72–73.

regulację zawierającą sposób pobierania pożytków z rzeczy – które również należy do uprawnień każdego ze współwłaścicieli – ustawodawca zamieścił w odrębnym art. 207 k.c., z uwagi na odmienny charakter tego uprawnienia tj. podzielnosc pożytków³⁶. Uprawnienia do posiadania i używania rzeczy przysługują każdemu współwłaścicielowi, w stosunku wewnętrznym współwłasności, niezależnie od posiadanego przez konkretnego współwłaściciela udziału³⁷. Jest to o tyle istotne, że w praktyce bardzo często zakres wykonywania tych uprawnień przez współwłaścicieli nie pokrywa się z wielkością przysługującego im udziału. Zatem posiadanie nieruchomości, w zakresie przekraczającym przysługujący współwłaścicielowi udział, mieści się w ramach uprawnień przysługujących współwłaścicielowi i samo w sobie nie może być traktowane jako rozszerzenie posiadania samoistnego, prowadzącego do zasiedzenia, na udziały pozostałych współwłaścicieli, choćby nie wykonywali oni swych uprawnień w stosunku do rzeczy³⁸.

Poważne trudności pojawiają się przy ustaleniu rodzaju posiadania rzeczy przez współwłaściciela. Współwłaściciel, korzystając z wynikających ze współwłasności uprawnień, posiada rzecz jako jeden z właścicieli, natomiast w przypadku posiadania samoistnego *ad usucapionem* jego władztwo nad rzeczą musi przybierać formę czysto właścicielską *ergo* „jak właściciel”³⁹. Zarówno posiadanie „jak właściciel”, jak i „jako właściciel” nie musi przejawiać różnic w zakresie obiektywnego elementu posiadania, czyli władztwa fizycznego nad rzeczą, bowiem władanie rzeczą, w zakresie większym niż to wynika z aktualnego stanu własności, mieści się, o czym wspomniano, w ramach uprawnień wynikających ze współwłasności. *Animus* współwłaściciela, w przypadku posiadania samoistnego, winno być nakierowane na rozszerzenie swego władztwa „jak właściciel” na udziały innych współwłaścicieli. Jak stwierdził w jednym ze swoich postanowień⁴⁰ Sąd Najwyższy, posiadanie samoistne wiąże się z brakiem konieczności liczenia się z uprawnieniami właścicielskimi innego podmiotu. Na samoistność posiadania nie ma wpływu natomiast świadomość współwłaściciela, iż nie jest on jedynym właścicielem nieruchomości, bowiem ta świadomość nie stanowi przesłanki posiadania samoistnego, a jedynie może wskazywać na złą wiarę posiadacza⁴¹.

Element subiektywny posiadania samoistnego jest niedostrzegalny dla osób trzecich, bowiem stanowi on zamiar posiadacza do władania rzeczą „jak właściciel”. W powiązaniu z wcześniejszymi uwagami na temat zakresu uprawnień współwłaścicieli, nietrudno zauważyć, że istnieje konieczność zobligowania współwłaściciela, wyrażającego wolę rozszerzenia swego posiadania samoistnego na udziały innych współwłaścicieli, do wyraźnej manifestacji tego zamiaru. Rozszerzenie tego władztwa jest jak najbardziej możliwe, na co wskazuje orzecznictwo⁴². Współwłaściciel musi jednak zmanifestować

³⁶ *Ibidem.*, s. 135.

³⁷ E. Gniewek, *Współwłasność...*, *op. cit.*, s. 695; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 138.

³⁸ Postanowienie SN z 29.6.2010 r., III CSK 300/09 (Legalis nr 392577).

³⁹ J. Wszolek, *Nabywanie...*, *op. cit.*, s. 62; S. Rudnicki, *Nabywanie...*, *op. cit.*, s. 64; E. Janeczko, *Zasiedzenie...*, *op. cit.*, s. 116; K.P. Sokołowski, *Posiadanie samoistne a zasiedzenie nieruchomości*, PiP 2010, nr 11, s. 71.

⁴⁰ Postanowienie SN z 29.9.2004 r., II CK 550/03 (LEX nr 182090).

⁴¹ Postanowienie SN z 14.10.1999 r., I CKN 154/98 (LexPolonica nr 390267).

⁴² Postanowienie SN z 13.03.1998 r., I CKN 538/97, *op. cit.*

w sposób wyraźny wykroczenie poza zakres uprawnień przyznanych mu przez Kodeks Cywilny w art. 206. Jego zamiar musi wyjść ze sfery przeżyć psychicznych i poprzez wyraźne zachowania ujawnić się w sferze działań fizycznych. Konieczne jest wyraźne, jednoznaczne zaimplementowanie *animus* na zewnątrz tj. wobec osób trzecich oraz pozostałych współwłaścicieli⁴³. W przeciwnym wypadku nie będzie można uznać zmiany tytułu posiadania za skuteczną⁴⁴. Zaostrzenie wymagań, co do przesłanki samoistnego posiadania, stanowi realizację ochrony pozostałych współwłaścicieli przed możliwością utraty prawa własności, wskutek zasiedzenia przez jednego ze współwłaścicieli, przed którym to zasiedzeniem współwłaściciele nie mogliby się skutecznie bronić. Powstaje zatem pytanie, czy zastosowane do tej ochrony środki są proporcjonalne? Zaostrzenie wymagań wobec posiadającego współwłaściciela poprzez wymóg wyraźnej manifestacji prowadzi do traktowania przez sądy rzeczywistego objęcia samoistnego posiadania nieruchomości przez posiadacza, jako czynności zachowawcze z art. 209 k.c., których to czynności dokonywać ma on w imieniu wszystkich współwłaścicieli – co spotyka się z krytyką przedstawicieli doktryny⁴⁵.

Ustawodawca odmiennie traktuje współposiadanie od posiadania indywidualnego, co widać chociażby w zakresie przyznanej współposiadaczowi ochrony posesoryjnej. Ochrona ta przysługuje jemu tylko wobec osób trzecich, a wobec pozostałych współposiadaczy w przypadku *possessio pro diviso*, o ile istnieje możliwość ustalenia zakresu współposiadania⁴⁶. Oznacza to, że ochrona posesoryjna nie jest możliwa w przypadku, gdy współposiadanie wymaga od wszystkich współposiadaczy współdziałania (*possessio pro indiviso*), w takiej sytuacji współposiadacz może jednak skorzystać z innych instrumentów przyznanych przez ustawodawcę np. żądać sądowego ustalenia wykonywania współposiadania⁴⁷. Współposiadający współwłaściciel nie może korzystać z domniemania posiadania samoistnego rzeczy zawartego w art. 339 k.c.⁴⁸ Musi on wykazać, że rozszerzył zakres swojego władztwa, a także, że wyraźnie ten fakt zaimplementował, tak aby stało się to dostrzegalne dla pozostałych współwłaścicieli. Słusznie zauważają M. Kępiński oraz J. Kępiński, że uzasadnianie wyłączenia domniemania z art. 339 k.c. li tylko implikacjami art. 206 k.c. jest niewystarczające⁴⁹. Niestosowanie tegoż domniemania ma być nadto efektem odmiennego traktowania współposiadania od posiadania indywidualnego, jednakże argument jest nieprzekonujący, szczególnie w sytuacji, gdy całą nieruchomość posiada samodzielnie jeden ze współwłaścicieli⁵⁰.

W orzecznictwie przyjmuje się, że sam fakt niewykonywania uprawnień właścicielskich, w postaci posiadania, wobec nieruchomości przez pozostałych współwła-

⁴³ Postanowienie SN z 20.10.1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 61.

⁴⁴ Postanowienie SN z 13.03.1998 r., I CKN 538/97, *op. cit.*

⁴⁵ J. Kępiński, M. Kępiński, *Zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli*, [w:] M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka (red.), *Rozprawy Cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana profesorowi E. Drozdowi*, Warszawa 2013, s. 141–142.

⁴⁶ J. Gołaczyński, *Posiadanie...*, *op. cit.*, s. 83; J. Gołaczyński, *Komentarz do art. 346 KC*, [w:] E. Gniewek i P. Machnikowski (red.), *Kodeks Cywilny Komentarz*, Warszawa 2013, s. 532–533.

⁴⁷ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk *Prawo...*, *op. cit.* s. 340–341.

⁴⁸ Postanowienie SN z 1.4.2011 r., III CSK 184/10 (LEX nr 863394) oraz postanowienie SN z 30.10.2013 r., V CSK 488/12, *op. cit.*

⁴⁹ J. Kępiński, M. Kępiński, *Zasiedzenie udziału...*, *op. cit.*, s. 143–144.

⁵⁰ *Ibidem*, s. 143–145.

ścicieli, nie może prowadzić do wniosku, iż posiadający współwłaściciel objął całą rzecz w posiadanie samoistne, prowadzące do zasiedzenia⁵¹. Również w takiej sytuacji konieczna będzie manifestacja rozszerzenia zakresu posiadania. Takie stanowisko Sądu Najwyższego jest wysoce wątpliwe⁵². Już samo wykazanie rozszerzenia zakresu władztwa nad rzeczą ponad uprawnienia wynikające z art. 206 k.c. może stanowić poważną trudność dla współwłaściciela. Orzecznictwo wskazuje, że nie wystarczy, aby na posiadającego współwłaściciela wystawiane były decyzje dotyczące wymiaru podatku od nieruchomości⁵³. Podobnie niedostateczną okolicznością będzie niewysuwanie roszczeń regresowych wobec pozostałych współwłaścicieli z tytułu poniesionych nakładów na remont budynku, w przypadku gdy można dojść do przekonania, iż posiadający współwłaściciel kompensuje sobie to z pożytków i innych dochodów pobieranych z nieruchomości⁵⁴. Jednakże w ostatnich orzeczeniach⁵⁵ Sąd Najwyższy przyjął, że dokonywanie nakładów na nieruchomość tj. remonty i modernizacja bez względu na ich wartość, bez konsultacji i uzyskania zgody pozostałych współwłaścicieli może świadczyć o rozszerzeniu władztwa nad rzeczą ponad uprawnienia wynikające z art. 206 k.c. Oznacza to, że wykonywanie trwałego zarządu nieruchomością, bez poszanowania praw innych współwłaścicieli oraz nierozliczanie się z wykonywanego zarządu⁵⁶, przy jednoczesnym, nieuzasadnionym braku reakcji z ich strony, może stanowić manifestację objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne, prowadzące do zasiedzenia. Jednakże z dotychczasowego orzecznictwa Sądu Najwyższego wypływa wniosek, iż kładzie on większy nacisk na konieczność zmanifestowania zmiany charakteru posiadania wobec pozostałych, nieposiadających, współwłaścicieli. Uznanie w takim przypadku negacji współwłaścicieli, za wystarczający dowód braku wyraźnej manifestacji zmiany charakteru posiadania niesie za sobą wiele niebezpieczeństw. Należy zatem postulować przesunięcie środka ciężkości na zeznania osób trzecich, nieuwikłanych w stosunki właścicielskie, które obiektywnie mogą stwierdzić, kto sprawuje faktyczne władztwo nad rzeczą⁵⁷.

4.2.5. ZASIEDZENIE JEDNEGO Z KILKU UDZIAŁÓW WE WSPÓŁWŁASNOŚCI

Dotychczasowe rozważania dotyczyły głównie sytuacji, w której jeden ze współwłaścicieli rozszerza swe władztwo na udziały wszystkich pozostałych współwłaścicieli, nabywając tym samym własność całej nieruchomości. Powstaje zatem pytanie czy może on rozszerzyć to władztwo na udział tylko jednego z nich, prowadząc tym samym do nabycia go w drodze zasiedzenia? Wydawać by się mogło, że w takim przypadku zastosowanie znajdą powyżej zaprezentowane uwagi. Jeżeli współwłaściciel będzie w stanie wykazać, że objął w posiadanie samoistne udział tylko jednego ze współwłaścicieli,

⁵¹ Postanowienie SN z 29.6.2010 r., III CSK 300/09, *op. cit.*

⁵² J. Kępiński, M. Kępiński, *Zasiedzenie udziału...*, *op. cit.*, s. 139.

⁵³ Postanowienie SN z 13.03.1998 r., I CKN 538/97, *op. cit.*

⁵⁴ *Ibidem.*

⁵⁵ Postanowienie SN z 29.6.2010 r., III CSK 300/09, *op. cit.* oraz postanowienie SN z 30.10.2013 r., V CSK 488/12, *op. cit.*

⁵⁶ Postanowienie SN z 30.10.2013 r., V CSK 488/12, *op. cit.*

⁵⁷ J. Kępiński, M. Kępiński, *Zasiedzenie udziału...*, *op. cit.*, s. 138.

jednocześnie manifestując wyraźnie ten fakt, to można by uznać, że po upływie prawem przewidzianego czasu nabył w drodze zasiedzenia ten udział, dokonując tym samym modyfikacji udziałów we współwłasności. Jak wyżej wskazano, dopuszcza się przecież posiadanie idealnej ułamkowej części prawa własności, można zatem objąć w takie posiadanie udział jednego tylko współwłaściciela. Dowód taki byłby jednak niezwykle trudny, a czasem nawet niemożliwy, do przeprowadzenia. Dlatego taka modyfikacja, w której jeden ze współwłaścicieli nabywa tylko niektóre z udziałów we współwłasności, powinna być dopuszczalna jedynie wyjątkowo i w sposób ograniczony, gdy uzasadnić takie rozwiązanie będą szczególne okoliczności. Taką szczególną okolicznością mogłaby być sytuacja, w której w odniesieniu do niektórych ze współwłaścicieli dochodzi do zakłócenia biegu zasiedzenia. Będzie to miało miejsce np. w stosunku do małoletniego współwłaściciela⁵⁸. Bieg terminu zasiedzenia przeciwko takiemu współwłaścicielowi nie może zakończyć się przed upływem dwóch lat od uzyskania przez niego pełnoletności (art. 173 k.c.). W takiej sytuacji skutek zasiedzenia nie nastąpi równocześnie wobec wszystkich współwłaścicieli, powodując tym samym nabycie jedynie udziałów we współwłasności pozostałych współwłaścicieli. Możliwe natomiast będzie nabycie w drodze zasiedzenia udziału jednego ze współwłaścicieli, którego miejsce pobytu jest nieznanne, przez pozostałych współwłaścicieli⁵⁹.

4.2.6. WPLYW UMÓW O KORZYSTANIE Z RZECZY WSPÓLNEJ

Należy pamiętać, iż współwłaściciele mogą poprzez umowę określić – odmienny od zaproponowanego przez ustawę – sposób korzystania z rzeczy wspólnej⁶⁰. Umowa taka, dokonująca podziału nieruchomości do korzystania (*quoad usum*) nie wymaga dla swojej skuteczności żadnej szczególnej formy. Sposób korzystania z nieruchomości zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 1982 nr 19 poz. 147 ze zm.), może zostać ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości, jednakże wiązać się to będzie z koniecznością zachowania szczególnej formy *ad intabulationem* – czyli formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Może być zawarta także konkludentnie poprzez długotrwałe, rozdzielne korzystanie przez współwłaścicieli z części nieruchomości, w sposób zgodny, świadczący o zawarciu takiej umowy⁶¹. Podział taki polega na przyznaniu każdemu ze współwłaścicieli prawa wyłącznego użytkowania fizycznie wydzielonej części nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności, przy jednoczesnym utrzymaniu prawa współwłasności⁶². Współwłaściciel w stosunku do nieruchomości wspólnej jest posiadaczem samoistnym, natomiast, w odniesieniu do przyznanej mu, do wyłącznego korzystania, części jest posiadaczem zależnym⁶³. Zasiedzenie takiej fizycznie wydzie-

⁵⁸ J. Wszótek, *Nabycie...*, *op. cit.*, s. 56.

⁵⁹ *Ibidem*, s. 56.

⁶⁰ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 138; S. Rudnicki, *Własność...*, *op. cit.*, s. 249; A. Cisek, K. Górską, *Komentarz do art. 206 KC*, [w:] E. Gniewek i P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny Komentarz*, Warszawa 2013, s. 358–359.

⁶¹ J. Wszótek, *Nabycie...*, *op. cit.*, s. 63–64.

⁶² J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 138–139; S. Rudnicki, *Własność nieruchomości...*, *op. cit.*, s. 249; A. Cisek, K. Górską, *Komentarz do art. 206 KC...*, *op. cit.*, s. 358–359.

⁶³ S. Rudnicki, *Nabycie...*, *op. cit.*, s. 82.

lonej części będzie możliwe, jeśli spełnione zostaną łącznie dwa warunki: pierwszy, odnoszący się do przedmiotu zasiedzenia, że oddana do wyłącznego korzystania część może stać się odrębnym przedmiotem własności oraz drugi, odnoszący się do współwłaściciela, a mianowicie, że jego posiadanie z zależnego przejdzie w posiadanie samoistne, co w opinii Sądu Najwyższego winno zostać wyraźnie zmanifestowane⁶⁴. Ten surowy wymóg wyraźnej manifestacji wynika z charakteru podziału *quoad usum*, który nie prowadzi automatycznie do nabycia własności przydzielonej części nieruchomości po upływie określonego czasu⁶⁵. Zasiedzenie tej fizycznie wydzielonej części nieruchomości – jak się wydaje – nie wpłynie na utratę, przez zasiadającego współwłaściciela, prawa współwłasności w odniesieniu do pozostałej części nieruchomości, której posiadaczem samoistnym pozostaje przez cały okres trwania podziału *quoad usum*. Warto dodać, iż stosowanie podziału *quoad usum* jest bardzo częste w praktyce sądowej przy określaniu sposobu korzystania z nieruchomości.

Współwłaściciel, któremu przyznano część nieruchomości w ramach podziału *quoad usum*, jest jej posiadaczem zależnym. Odmienne prezentuje się sytuacja współwłaściciela, któremu w drodze nieformalnego działu spadku albo zniesienia współwłasności przyznano rzecz, bądź część rzeczy, bowiem staje się on posiadaczem samoistnym tej rzeczy (części rzeczy). Oznacza to, że może on nabyć w drodze zasiedzenia własność rzeczy albo udział w jej współwłasności. Nieformalne zniesienie współwłasności niesie za sobą problemy w odróżnieniu go od zawarcia *per facta concludentia* umowy podziału *quoad usum*.

5. PRZESŁANKA CZASU

Samoistne posiadanie rzeczy nie jest przesłanką wystarczającą do zasiedzenia. Konieczny jest także upływ określonego w ustawie czasu. W obecnym stanie prawnym terminy te wynoszą odpowiednio 20 lat dla posiadania w dobrej wierze oraz 30 lat dla posiadacza, który wszedł w posiadanie nieruchomości w złej wierze. Z uwagi na specyfikę zasiedzenia i konieczność rozpatrywania stanów faktycznych sprzed wielu lat, należy wskazać również na terminy obowiązujące sprzed ostatniej nowelizacji w tym zakresie. Pod rządami Prawa rzeczowego z 1946 r. terminy te wynosiły podobnie jak współcześnie 20 lat dla posiadacza w dobrej wierze i 30 lat dla posiadacza w złej wierze. Obecnie obowiązujący Kodeks Cywilny, w swym pierwotnym brzmieniu, skracał wymagane do zasiedzenia terminy. W okresie po 1 stycznia 1965 roku posiadacz samoistny w dobrej wierze mógł nabyć własność nieruchomości w drodze zasiedzenia już po 10 latach, natomiast termin dla posiadacza w złej wierze wynosił wówczas 20 lat. Obecnie obowiązujące terminy są efektem wejścia w życie 1 października 1990 r. ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.). Nie zagłębiając się w tę tematykę należy zwrócić uwagę na konieczność uwzględnienia przepisów intertemporalnych w przypadku, gdy posiadanie samoistne prowadzące do zasiedzenia trwało pod rządami różnych regulacji.

⁶⁴ Postanowienie SN z 11.10.2002 r., I CKN 1009/00 (LEX 75269).

⁶⁵ *Ibidem*.

Dobra wiara nie jest przesłanką zasiedzenia w przypadku nieruchomości, stanowi ona samodzielną przesłankę w przypadku zasiedzenia rzeczy ruchomych – brak dobrej wiary przez cały okres posiadania wyklucza możliwość nabycia tą drogą własności rzeczy. Wpływa ona jedynie na wymagany okres posiadania samoistnego. Właściwym momentem do jej oceny jest moment objęcia w posiadanie przedmiotu zasiedzenia przez posiadacza, bądź jego poprzednika⁶⁶, którym w analizowanym przypadku będzie chwila rozszerzenia władztwa nad rzeczą oraz wyraźne zmanifestowanie tego faktu – o których wspomniano powyżej. Dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje⁶⁷. Ustawodawca konstruuje w art. 7 k.c. generalne domniemanie dobrej wiary. Jest to *praesumptio iuris tantum*, a więc możliwe jest jego obalenie poprzez przeprowadzenie dowodu przeciwnego. W przypadku współwłaściciela rozszerzającego swe władztwo na udziały przysługujące innym współwłaścicielom niezwykle trudno będzie domniemanie to utrzymać. Współwłaściciel jest świadomy, iż inna osoba jest właścicielem nieruchomości, co dowodzić może jego złej wiary⁶⁸, a tym samym prowadzi do zastosowania dłuższego, 30-letniego terminu zasiedzenia.

6. ACCESSIO POSSESSIONIS

Przy okazji omawiania przesłanki upływu czasu należy wspomnieć o *accessio possessionis*, a więc możliwości doliczenia okresu posiadania przez poprzednika. Dochodzi do tego, gdy następuje zmiana posiadacza w wyniku przeniesienia samoistnego posiadania podczas biegu terminu zasiedzenia. Obecny posiadacz może doliczyć do swojego posiadania czas posiadania poprzednika zachowując tym samym ciągłość posiadania⁶⁹. Następstwo w posiadaniu może mieć miejsce pod tytułem ogólnym (np. dziedziczenie) albo szczególnym. Możliwe jest doliczenie także czasu posiadania poprzedników bezpośredniego poprzednika posiadacza⁷⁰.

Interesująca, szczególnie z punktu widzenia praktyki, jest sytuacja, w której zakupient całej nieruchomości, który dotychczas nie był jej współwłaścicielem, na skutek innego niż zasiedzenie zdarzenia prawnego nabywa udział we współwłasności tej nieruchomości. Rodzi się wątpliwość co do możliwości doliczenia czasu posiadania samoistnego całej nieruchomości, do czasu niezbędnego do zasiedzenia pozostałych udziałów w tejże nieruchomości. Problem ten stał się przedmiotem orzeczenia Sądu Najwyższego z 23 lipca 2014 roku⁷¹, w którym stanął na stanowisku, że dopuszczalne jest doliczenie okresu posiadania całej nieruchomości do posiadania *ad usucapionem* udziałów we współwłasności, gdy dopiero później nieruchomość ta stała się przedmiotem współwłasności.

⁶⁶ R. Dzięczek, *Postępowania cywilne w sprawach dotyczących nieruchomości*, Warszawa 2011, s. 112; E. Janeczko, *Zasiedzenie...*, *op. cit.*, s. 124.

⁶⁷ S. Rudnicki, *Własność...*, *op. cit.*, s. 218; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 330 wraz z przywołaną tam literaturą i orzecnictwem.

⁶⁸ Postanowienie SN z 14.10.1999 r., I CKN 154/98, *op. cit.*

⁶⁹ S. Rudnicki, *Nabycie...*, *op. cit.*, s. 130.

⁷⁰ *Ibidem*.

⁷¹ Postanowienie SN z 23.07.2014 r., V CSK 437/13 (Lexis.pl nr 8681670).

7. PODSUMOWANIE

Udział we współwłasności nieruchomości stanowić może przedmiot zasiedzenia. Z uwagi na brak podmiotowych ograniczeń nabyć jego własność może również jeden z dotychczasowych współwłaścicieli nieruchomości. Nie budzi większych zastrzeżeń sytuacja, w której nabywa on wszystkie pozostałe udziały w nieruchomości stając się tym samym jedynym właścicielem. Jest to możliwe po spełnieniu przez niego surowych wymagań dotyczących wejścia w samoistne posiadanie prowadzące do zasiedzenia. Praktyka pokazuje, że przypadki takie są dość częste. Kontrowersje powstają w przypadku, gdy współwłaściciel nieruchomości miałby nabyć tylko jeden z pozostałych udziałów (lub kilka, nie nabywając tym samym własności całej nieruchomości) prowadząc tym samym do modyfikacji struktury udziałów we współwłasności. Sytuacja taka dopuszczalna jest jedynie wyjątkowo i w sposób bardzo ograniczony. Nie można jednak odmawiać współwłaścicielowi nabycia udziału we współwłasności, bowiem stałoby to w sprzeczności z istotą i funkcją instytucji zasiedzenia. Utrzymywanie długotrwałej niezgodności między stanem faktycznym a stanem prawnym nieruchomości byłoby sytuacją patologiczną, dlatego należy dopuścić nabycie przez współwłaściciela udziałów opieszających współwłaścicieli, którzy w sposób zupełny i trwały nie wykazują zainteresowania nieruchomością.

BIBLIOGRAFIA

- Cisek A., Górską K., *Komentarz do art. 195 KC*, [w:] E. Gniewek i P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2013.
- Cisek A., Górską K., *Komentarz do art. 206 KC*, [w:] E. Gniewek i P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2013.
- Dajczak W., Giaro T., Longchamps de Bérier F., *Prawo rzymskie. U podstaw prawa prywatnego*, Warszawa 2009.
- Dziczek R., *Postępowania cywilne w sprawach dotyczących nieruchomości*, Warszawa 2011.
- Gniewek E., *Nabycie i utrata własności*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego, Tom 3.*, Warszawa 2013.
- Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012.
- Gniewek E., *Współwłasność*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego, Tom 3.*, Warszawa 2013.
- Gołaczyński J., *Komentarz do art. 346 KC*, [w:] E. Gniewek i P. Machnikowski (red.), *Kodeks Cywilny. Komentarz*, Warszawa 2013.
- Gołaczyński J., *Posiadanie*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego, Tom 3.*, Warszawa 2013.
- Gudowski J. (red.), *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga Druga, Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2013.
- Hans W., Ignatowicz J., *Dwugłós w sprawie zasiedzenia udziału we współwłasności*, *Nowe Prawo* 1956, nr 9.
- Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012.
- Janeczko E., *Zasiedzenie*, Warszawa – Zielona Góra 2000.

- Kępiński J., Kępiński M., *Zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli*, [w:] M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka (red.), *Rozprawy Cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana profesorowi E. Drozdowi*, Warszawa 2013.
- Nadler J., *Komentarz do art. 172 KC*, [w:] E. Gniewek i P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny Komentarz*, Warszawa 2013.
- Postanowienie SN z 1.4.2011 r., III CSK 184/10, (LEX nr 863394).
- Postanowienie SN z 11.10.2002 r., I CKN 1009/00, (LEX 75269).
- Postanowienie SN z 13.3.1998 r., I CKN 538/97 (LexPolonica nr 350704).
- Postanowienie SN z 14.10.1999 r., I CKN 154/98, (LexPolonica nr 390267).
- Postanowienie SN z 20.10.1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 61.
- Postanowienie SN z 20.9.2012 r., IV CSK 117/12 (LEX nr 1230156).
- Postanowienie SN z 23.07.2014 r., V CSK 437/13 (Lexis.pl nr 8681670).
- Postanowienie SN z 28.4.2004 r., III CK 472/02.
- Postanowienie SN z 29.6.2010 r., III CSK 300/09 (Legalis nr 392577).
- Postanowienie SN z 29.9.2004 r., II CK 550/03, (LEX nr 182090).
- Postanowienie SN z 30.10.2013 r., V CSK 488/12, (LEX nr 1408230).
- Postanowienie SN z 6.6.1973 r., I CR 413/73 (LEX nr 7265).
- Radwański Z., Olejniczak A., *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2011.
- Rudnicki S., *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2010.
- Rudnicki S., *Własność nieruchomości*, Warszawa 2012.
- Skowrońska-Bocian E., *Komentarz do art. 336 KC*, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks Cywilny. Komentarz, Tom I*, Warszawa 1999.
- Sokołowski K.P., *Posiadanie samoistne a zasiedzenie nieruchomości*, PiP 2010, nr 11.
- Uchwała SN z 14.5.1986 r., III CZP 19/86, OSN 1987, nr 2–3, poz. 34.
- Uchwała SN z 15.3.1989 r., III CZP 14/89, OSNCP 1992, nr 2, poz. 27.
- Uchwała SN z 26.1.1978 r., III CZP 96/77, OSN 1978, nr 11, poz. 195.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.).
- Wszofek J., *Nabycie udziału we współwłasności nieruchomości w drodze zasiedzenia*, *Transformacje Prawa Prywatnego* 2/2011.
- Wyr. TK z 28.10.2003 r. P 3/03, OTK-A-, nr 8, poz. 82.
- Ziemięcin B., Dadańska K.A., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2008.

ZASIEDZENIE UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEZ JEDNEGO ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI

Streszczenie

Niniejszy artykuł stanowi próbę wyjaśnienia, w jakich okolicznościach możliwe jest nabycie w drodze zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości przez jednego z dotychczasowych współwłaścicieli. Przyjęto w nim i wykazano, że dopuszczalne jest nabycie w drodze zasiedzenia udziału we współwłasności, także przez jednego z dotychczasowych współwłaścicieli – na co wskazują chociażby funkcje instytucji zasiedzenia. Głównym obszarem badawczym jest przesłanka posiadania samoistnego, która to na gruncie opisywanego stanu rzeczy ulega istotnym modyfikacjom w porównaniu do sytuacji, w której uzukapientem jest podmiot nieuwikłany w stosunki właścicielskie rzeczy. Zwrócono uwagę na trudności związane z ustaleniem wejścia w posiadanie samoistne udziałów we współwłasności przez jednego ze współwłaścicieli, wynikające z przyznanych, w art. 206 k.c., uprawnień współwłaścicielowi; konieczne jest

odróżnienie posiadania „jako współwłaściciel” oraz posiadania „jak właściciel”. Opisano tendencje w rozstrzygnięciu tego problemu, dostrzegalne w orzecznictwie Sądu Najwyższego, a nadto podkreślone zostały zagrożenia wynikające z przyjęcia takich rozwiązań przez Sąd Najwyższy. W artykule rozróżnione zostały sytuacje nabycia przez współwłaściciela wszystkich pozostałych udziałów we współwłasności i nabycia tylko kilku z tych udziałów. Poruszono także zagadnienia związane z wpływem na zasiedzenie umów o korzystanie z rzeczy wspólnej oraz przesłanki czasu, w tym problematyki *accessio possessionis*.

Słowa kluczowe: *zasiedzenie, nieruchomości, udział we współwłasności, współwłaściciel*

ACQUISITION OF A SHARE IN A REAL ESTATE CO-OWNERSHIP BY ACQUISITIVE PRESCRIPTION BY ONE OF THE CO-OWNERS

Summary

The article makes an attempt to explain in what circumstances it is possible to acquire a share in a real estate ownership by acquisitive prescription by one of the former co-owners. It proves that it is possible to acquire a share in co-ownership by acquisitive prescription by one of the former co-owners, which is indicated by the functions of acquisitive prescription. The main research area is the circumstance of being in the role of an owner which, based on the described state, undergoes substantial modifications in comparison to a situation in which a person in the role of an owner has no legal title to property. Attention is drawn to difficulties in establishing ripening into ownership of shares in co-ownership by acquisitive prescription by one of co-owners resulting from a co-owner's rights under Article 206 CC. It is necessary to distinguish between possession by “a co-owner” and by “an owner”. The article describes trends in solving the problem seen in the Supreme Court decisions and highlights risks resulting from the adoption of the solutions by the Supreme Court. The article differentiates situations when a co-owner acquires all the remaining shares in co-ownership and when only a few shares are acquired. It also discusses issues connected with the influence of agreements to use co-owned property and the time factor, including *accessio possessionis*.

Key words: *acquisitive prescription, real estate, share in co-ownership, co-owner*