

TOMASZ JUSTYŃSKI

Zasiedzenie a roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego (7) z dnia 3 kwietnia 2024 r., III CZP 103/22

Acquisitive Prescription and Claims for Remuneration for the Use of Property. Commentary on the Supreme Court(7) Ruling of 3 April 2024, III CZP 103/22

Abstract

The Supreme Court ruled that acquisitive prescription does not deprive the owner of the right to claim remuneration for the use of real estate in the period preceding acquisitive prescription. The ruling represents a fundamental change in the current understanding of acquisitive prescription and its relationship to so-called claims supplementing a claim for recovery. Author disagrees with the position taken by the Supreme Court. First of all, he argues that it blurs the boundaries between the original and derivative methods of acquiring ownership and makes them similar. He also points out that the 'new understanding' of the nature of acquisitive prescription (its *ratio legis*) proposed by the Supreme Court also calls into question the principle of 'gratuitousness' of this primary method of acquiring ownership. The commentator formulates numerous further arguments and calls for the intervention of the legislator to make changes in the area of acquisitive prescription, which are certainly already necessary.

TOMASZ JUSTYŃSKI – doktor habilitowany nauk prawnych, profesor Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, ORCID: 0000-0003-0270-4178, e-mail: tomjust@umk.pl

KEYWORDS: acquisition of ownership, acquisitive prescription, supplementary claims, remuneration for the use of property

SŁOWA KLUCZOWE: nabycie własności, zasiedzenie, roszczenia uzupełniające, wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy

Utrata własności rzeczy na skutek zasiedzenia nie powoduje wygaśnięcia roszczenia byłego właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie poprzedzającym upływ terminu zasiedzenia.

1. Z prawdziwym zdumieniem przeczytałem najpierw tezę postanowienia Sądu Najwyższego (gdy tylko została opublikowana na stronach internetowych Sądu Najwyższego oraz zaistniała medialnie^[1]), potem zaś jego uzasadnienie (gdy zostało już udostępnione na stronach Legalisa, zanim jeszcze zdążył to zrobić Sąd Najwyższy na swoich stronach). Nie mogę oprzeć się wrażeniu, że stała się rzecz niedobra, a do prawa rzeczowego gwałtownie wtargnęła rujnująca je niepewność. Przy tym niepewność ta dotyczy nie „marginaliów”, ale fundamentalnego dla prawa rzeczowego i całego systemu prawa – prawa własności.

Sąd Najwyższy uznał mianowicie, że: „Utrata własności rzeczy na skutek zasiedzenia nie powoduje wygaśnięcia roszczenia byłego właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie poprzedzającym upływ terminu zasiedzenia”. W Polsce całe dziesięciolecie uważano inaczej; na świecie od czasów rzymskich oczywistością był pierwotny (a zatem również, chociaż nie tylko, „bezwynagrodzeniowy”) charakter nabycia własności w drodze zasiedzenia. Tymczasem Sąd Najwyższy w powiększonym siedmioosobowym składzie zaproponował zmienione pojmowanie zasiedzenia i nadał mu nowy kształt i charakter prawny. Od teraz zasiedzenie ma łączyć się z rozliczeniem „nowego” właściciela z właścicielem „byłym” (tj. tym, który w wyniku zasiedzenia własność utracił). Ma zatem zbliżyć się maksymalnie do nabycia w drodze czynności odpłatnej, czyli sprzedaży rzeczy^[2].

Nie można tego poprzeć. Przy całej dezaprobach dla kształtu, a w szczególności dla zasięgu zastosowania tego wyjątkowego sposobu utraty i nabycia własności, jakim jest zasiedzenie, stanowiska zaprezentowanego przez Sąd Najwyższy przyjąć nie można^[3]. To właśnie skłania mnie do napisania glosy i wsparcia poglądu przeciwnego.

Trzeba jednocześnie zwrócić uwagę na to, że uzasadnienie postanowienia zawiera wiele interesujących treści, a także ciekawych argumentów (ze

¹ Vide Marek Domagalski, *Zasiedzenie już nie takie opłacalne. Rewolucyjne orzeczenie Sądu Najwyższego*, Rzeczpospolita z 3 kwietnia 2024.

² Oczywiście wprawdzie nie w konstrukcyjnym, ale z pewnością w ekonomicznym wymiarze.

³ Moją krytyczną opinię sygnalizowałem już w publikacji: *Czy to już koniec zasiedzenia?*, Rzeczpospolita z 22 maja 2024 r., dodatek „Prawo co dnia”, A 14.

sporą ich częścią można się zgodzić; zresztą nie wszystkie są nowe). Dostarcza więc interesującej lektury. Szkoda jedynie, że nie chodzi o artykuł naukowy pobudzający do dyskusji, ale o „wiążące” postanowienie składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, które wywoła z pewnością sporo zamieszania.

2. Zasiedzenie w kształcie aktualnie obowiązującym w świetle regulacji kodeksu cywilnego (dalej: k.c.) z 1964 r. bez wątpienia jest konstrukcją dojrzałą już do zmian. Konstytucyjna ochrona własności od 1997 r. powinna skłaniać, w moim przekonaniu, do znacznego jego ograniczenia przez prawodawcę^[4]. Chodzi przede wszystkim o wykluczenie nabycia w złej wierze nieruchomości posiadających urządzone księgę wieczystą. Możliwość zasiedzenia nieruchomości przy pełnej świadomości cudzego prawa (oraz w szczególności przy możliwości „dotarcia” do właściciela) wydaje się dzisiaj rozwiązaniem prawnym rodem z poprzedniej epoki, w której dobro ogółu (albo nawiązując do terminologii szczęśliwie wyrzuconej już na śmietnik historii: „interes mas”) stawiano zawsze ponad dobrem jednostki^[5]. W dzisiejszych realiach ustrojowych zasiedzenie powinno rozwiązywać jedynie problemy niemożliwe (albo przynajmniej niezwykle trudne) do rozwiązania inną drogą i tylko wtedy stosownie „porządkować” stan prawny w sposób odpowiadający rzeczywistości.

Można przypuszczać, że to właśnie dezaprobata dla istniejącego kształtu zasiedzenia była przyczyną orzeczenia Sądu Najwyższego i poniekąd zastąpienia przez Sąd opieszalego w tym zakresie ustawodawcy. Jednak nie tędy droga.

3. Przed przystąpieniem do właściwych rozważań warto zwrócić uwagę na pewną ogólną i – mogłoby się wydawać – dość oczywistą, ale chyba jednak czasem umykającą uwadze, kwestię.

Otóż instytucja zasiedzenia nie służy ochronie własności (i jej właściciela). Wręcz przeciwnie. Przepisy o ochronie własności nie służą za różniczeniu w związku ze zmianą właściciela rzeczy (a więc jak tu: w razie utraty własności na skutek zasiedzenia).

⁴ Dobrym punktem odniesienia mogą tu być regulacje krajów, w których zasiedzenie jest swoistym *ultima ratio*; np. niemiecka (vide § 900 k.c.n. oraz § 927 k.c.n.) dopuszczająca zasiedzenie nieruchomości jedynie absolutnie wyjątkowo, wtedy gdy rzeczywiście w „normalnym trybie” nic zrobić się nie da.

⁵ Zob. szerzej Edward Janeczko, *Zasiedzenie* (Warszawa–Zielona Góra: Zachodnie Centrum Organizacji, 1996), 24 – 25.

Trudno nie dostrzec tego, że „kierunki ochrony” są tu przeciwstawne i nie dają się pogodzić w ramach „jednej całości”. Każdorazowo inni są chociażby „beneficjenci ochrony”. Zapominanie o tym i podejmowanie prób łączenia jednego z drugim (tj. „ochrony własności” z jednoczesnym „przymusowym” pozbawianiem własności tego samego właściciela) byłoby tworzeniem prawdziwej chimery prawnej. Trudno oprzeć się wrażeniu, że Sąd Najwyższy taką właśnie zaproponował⁶.

4. W zasadzie Sąd Najwyższy nie wniósł wiele nowego. Od dość dawna już próbowano odrywać roszczenia uzupełniające od *rei vindicatio*, a potem także od *dominium* i przydawać im samodzielny byt. Tylko w ograniczonym zakresie można się z tym zgodzić.

Niewątpliwie roszczenia uzupełniające nie są akcesoryjne wobec roszczenia windykacyjnego i można czynić z nich użytek, nie odwołując się do *rei vindicatio*. Tak rzeczywiście jest i nie warto się tu spierać. Polski ustawodawca tak właśnie przesądził, przyjmując określone konstrukcje prawne (nieco) odmienne od tych antycznych (gdzie *rei vindicatio* było *cum omni causa*, czyli zawierało już „w sobie” także roszczenia uzupełniające). Inna rzecz, że korzystanie z roszczeń uzupełniających bez odwołania się do (możliwej) windykacji jawi się jako co najmniej: nie bardzo racjonalne⁷.

Odrywania roszczeń uzupełniających od prawa własności (*dominium*) nie da się z podobną łatwością poprzeć. Można wprawdzie twierdzić, że nawet ktoś, kto już utracił własność (ale kiedyś właścicielem był), może domagać się wynagrodzenia za bezprawne posiadanie w czasie, kiedy własność mu przysługiwała. Takie stanowisko jest dość szeroko prezentowane⁸. W moim

⁶ Pozory konstrukcyjnej poprawności zapewnić ma ściśle separowanie obu „stref ochrony” i autonomiczna ocena każdej z nich tak, jakby drugiej w ogóle nie było. W moim przekonaniu jest to z wielu powodów niedopuszczalne. Obu „stanów prawnych” nie da się skutecznie rozdzielić chociażby dlatego, że bezprawne posiadanie (wyzwalające roszczenia uzupełniające) jest jednocześnie elementem konstrukcyjnym zasiedzenia. „Bezprawne posiadanie” i „przejście własności” tworzą tu zatem organiczną całość, której nie da się i nie można „rozrywać”, ale trzeba bezwzględnie oceniać w całości. Będzie jeszcze o tym mowa.

⁷ Natomiast przypadki niedopuszczalnej windykacji przy zachowaniu prawa własności będą raczej wyjątkowe. Zob. podobnie SN w postanowieniu z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, nr 10, poz. 93.

⁸ Zob. np. ostatnio Anna Kledyńska, „Dopuszczalność roszczenia byłego właściciela o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres poprzedzający jej zasiedzenie,” *Nieruchomości@*, nr 1 (2023): 87 – 102.

przekonaniu trudno pogodzić je z wyraźnym brzmieniem przepisów przyznających roszczenia właścicielowi; „aktualnemu” właścicielowi⁹.

Nie ta kwestia będzie jednak przedmiotem dalszych ustaleń. Ramy glosy nie pozwalają na omówienie wszystkiego. Wbrew pozorom dla zakwestionowania stanowiska Sądu Najwyższego nie jest konieczne rozstrzygnięcie sporu o obligacyjny lub rzeczowy charakter roszczeń uzupełniających. Oczywiście nie jest on bez znaczenia. Jeśli podzielać „tradycyjny” rzeczowy charakter roszczeń uzupełniających, to sprawa jest prosta. Wraz z utratą tytułu własności (*dominium*) właściciel traci także wszystkie płynące z niej roszczenia. W tym również roszczenia uzupełniające. Jednak także przy akceptowaniu zapatrywania o obligacyjnym charakterze roszczeń uzupełniających pogląd o ich utracie w wyniku zasiedzenia powinien być – w moim przekonaniu – równie oczywisty.

Dla właściwej oceny problemu, przed którym stanął Sąd Najwyższy, wystarczy jedynie uważniej przyjrzeć się: 1) naturze prawnej zasiedzenia (co Sąd Najwyższy robi w uchwale, jednak dochodzi do nieakceptowalnych – w moim przekonaniu – ustaleń i wniosków) oraz w szczególności, a nawet przede wszystkim, 2) konturkji prawnej figury zasiedzenia (czego w uzasadnieniu uchwały już zupełnie brak). W zasadzie tylko te dwa aspekty będą przedmiotem dalszych ustaleń.

⁹ Przywoływany często „koronny argument” mający zapewnić „oderwanie” roszczeń uzupełniających od własności nie jest trafny. Chodzi o roszczenie z art. 225 k.c. przysługujące właścicielowi w razie utraty rzeczy przez posiadacza. Rzeczywiście interpretacja tego przepisu nie jest oczywista i może nastroić pewne trudności. Nie wiadomo, na czym polegać ma „utrata rzeczy” przez posiadacza. W piśmiennictwie na ogół wskazuje się, że chodzi tu o dwa odrębne przypadki. Po pierwsze, o utratę rzeczy przez posiadacza skutkującą utratą własności przez windykującego właściciela oraz po drugie, o taką utratę, która z pozbawieniem własności nie łączy się. W tej drugiej sytuacji chodzi niewątpliwie o roszczenie uzupełniające uzależnione od przesłanki własności. Natomiast pierwsza kwalifikowana jest na ogół jako swoisty substytut roszczenia windykacyjnego pojawiający się w jego miejsce (por. np. Tomasz Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)* (Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 1969), 194). Rzeczywiście już niesłużący właścicielowi. Nie chodzi tu zatem o roszczenie uzupełniające. W tym sensie i w tym zakresie przepis art. 225 k.c. jest „ciałem obcym” i „wyjątkiem” pośród przepisów traktujących o roszczeniach uzupełniających roszczenie windykacyjne. Nie można więc na jego podstawie wnioskować o naturze roszczeń uzupełniających.

5. Zasiedzenie w odróżnieniu od „zwykłego” (i „popieranego” przez prawodawcę jako reguła) pochodnego sposobu nabycia własności (czyli: nabycia w drodze sprzedaży, darowizny, zamiany itd.) jest konstrukcją „bardzo rozciągniętą w czasie” i dość złożoną. Chodzi o cały „proces”, nie zaś tylko o jego „finał”. Rozpoczyna się on bezprawnym, samoistnym posiadaniem (najpierw jego uzyskaniem, a potem wykonywaniem przez niezbędny czas) i kończy pełną „legalizacją” (wszystkich jego „elementów składowych”) dopiero odpowiednio po 20 lub 30 latach (w momencie spełnienia wszystkich przesłanek).

Już to spostrzeżenie samodzielnie przesądza sprawę, o której decydował Sąd Najwyższy. Nie można przecież jednocześnie za zgodne z prawem uważać nabycie własności w wyniku zasiedzenia (polegającego przecież na długoletnim, b e z p r a w n y m posiadaniu cudzej rzeczy), a jednocześnie nadal jako b e z p r a w n y traktować jeden z jego istotnych (a w zasadzie jest on fundamentalny) elementów konstrukcyjnych. Wszystkie „elementy składowe” zasiedzenia w momencie nabycia własności stają się zgodne z prawem. Przymiot zgodności z prawem uzyskuje (od tego momentu) także długoletnie – i dotąd bezprawne – posiadanie cudzej rzeczy.

A skoro tak, to od tego momentu (czyli od chwili nabycia własności w drodze zasiedzenia) nie można już powoływać się na bezprawność posiadania, a w szczególności wyciągać z tej „pierwotnej” (albo: „uprzedniej”) bezprawności konsekwencji prawnych. Były właściciel nie może zatem – chociażby z tego powodu – domagać się wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy. Nie można bowiem dezintegrować prawnie konstrukcji zasiedzenia, która jest „w całości” legalna i prawna (nawet jeśli dopiero „następczo”). Oczywiście nie ma takiego przymiotu, zanim zasiedzenie nie dokona się.

W konsekwencji już ta „obserwacja konstrukcyjna” zupełnie samodzielnie prowadzi do wniosku, że dokonane zasiedzenie pozbawia byłego właściciela nie tylko roszczenia windykacyjnego, ale także wszystkich tzw. roszczeń uzupełniających. Dzieje się tak, ponieważ samoistne posiadanie (składające się na zasiedzenie) traci przymiot bezprawnego, a takie właśnie (tj. bezprawne) jest warunkiem *sine qua non* roszczeń uzupełniających (w tym roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy).

6. Pomimo przyjętej „własnościowej optyki”^[10] Sąd Najwyższy sporo uwagi poświęcił także ważnemu argumentowi „płynącemu z zasiedzenia”. A mianowicie powszechnie dotychczas przyjmowanemu zarówno w doktrynie, jak i w judykaturze pogładowi, zgodnie z którym możliwość domagania się wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości godzi w istotę zasiedzenia jako pierwotnego sposobu nabycia własności. *Prima facie* mogłoby się wydawać, że Sąd Najwyższy w głosowanej uchwale słusznie twierdzi, iż cel zasiedzenia zostanie osiągnięty także wtedy, gdy jako dopuszczalne traktować domaganie się przez byłego właściciela wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w czasie poprzedzającym zasiedzenie. Przecież także w takiej sytuacji „uporządkowany” zostanie stan prawny nieruchomości. A o to – zdaniem Sądu Najwyższego – wyłącznie chodzi.

Takiego przekonania nie można podzielić. Zasiedzenie jest jednak nie tylko „sposobem nabycia własności”, ale oprócz tego jeszcze: „sposobem pierwotnym”. Do jego istoty należy zatem nie tylko skutek w postaci „zmian własnościowych” (jak chce Sąd Najwyższy), ale również to, że chodzi o „zmianę” bez „łączności” z poprzednikiem, czyli, w szczególności, bez „odpłatności za rzecz” oraz bez jakichkolwiek innych „rozliczeń” (w tym rozliczeń z tytułu „roszczeń uzupełniających”). Stanowisko Sądu Najwyższego niewątpliwie godzi w tak pojmowaną naturę zasiedzenia (jego *ratio legis*).

7. *Notabene* natura prawna zasiedzenia w prawie polskim nie jest wynikiem jakiejś mglistej, abstrakcyjnej i jeszcze antycznej „teorii zasiedzenia” i jakiegoś równie niejasnego wyobrażenia o „pierwotnym” sposobie nabycia własności. Wynika ona z ukształtowania aktualnych, polskich regulacji prawnych. Co oczywiste, mogą one być specyficzne, a także odbiegać od „wzorców antycznych”. Naturę prawną (*ratio legis*) zasiedzenia w Polsce wyznacza przede wszystkim regulacja art. 172 i n. k.c. i pozostałe przepisy dotyczące nabycia własności.

Przepisy te (i wywodzona z nich „natura”), wbrew stanowisku Sądu Najwyższego wyrażonemu w głosowanej uchwale, wykluczają nie tylko odpłatność (czego Sąd nie kwestionuje i czym się w ogóle nie zajmuje),

¹⁰ Czyli analizy głównie przez pryzmat przepisów o ochronie własności, nie zaś z perspektywy figury zasiedzenia, jak to jednak dotąd słusznie czyniono. Jednak to regulacja zasiedzenia jest tu w jakimś sensie *lex specialis*, ochrona własności zaś *lex generalis*.

ale w szczególności również pozostałe rozliczenia pomiędzy byłym właścicielem a „właścicielem z zasiedzenia”.

Wystarczy w tym kontekście zauważyć chociażby to, że polski prawodawca stworzył kompleksową i wyczerpującą regulację zasiedzenia jako sposobu nabycia własności (art. 172–178 k.c.). Nie przewidział w niej ani możliwości domagania się zapłaty za rzecz (utraconą własność) – co nie budzi niczyich wątpliwości (mimo że przecież myśli tej polski prawodawca nie wyraził *expressis verbis*), ani też dopuszczalności odwołania się do roszczeń uzupełniających (w tym w szczególności przedmiotowego wynagrodzenia z tytułu bezprawnego posiadania rzeczy). W obu przypadkach (tj. „zapłaty za rzecz” i roszczeń uzupełniających) nie jest to przeoczenie ani – w szczególności – „otwarcie drogi” do korzystania z regulacji ogólnych (np. dotyczących roszczeń odszkodowawczych albo bezpodstawnego wzbogacenia). To czytelny wyraz pierwotnego charakteru tego sposobu nabycia własności (zasiedzenia) podkreślony i wyrażony jedynie – ale też wystarczająco jasno – poprzez kompleksowość regulacji prawnej zasiedzenia.

Że tak właśnie jest, to znaczy, że uregulowania dotyczące zasiedzenia mają (w tym zakresie) wyczerpujący i kompleksowy charakter (wykluczający „rozliczenia”), przekonuje obserwacja, że jednak tam, gdzie ustawodawca w związku ze sposobem nabycia własności dostrzegał potrzebę rozliczeń pomiędzy byłym a obecnym właścicielem, wskazywał na to wprost. Tak zrobił w przypadku połączenia, przetworzenia i pomieszania różnych rzeczy. Przepis art. 194 k.c. stanowi: „Przepisy o przetworzeniu, połączeniu i pomieszaniu nie uchybiają przepisom o obowiązku naprawienia szkody oraz o bezpodstawnym wzbogaceniu”. Analogiczny (lub podobny) przepis znalazłby się przy regulacji zasiedzenia, gdyby wołą prawodawcy było „rozliczenie właściciela byłego” i „nowego”¹¹.

Notabene trudno byłoby z tego „jednolitego pominięcia” (tj. dotyczącego „rozliczenia wartości rzeczy” z jednej strony i roszczeń uzupełniających z drugiej) wyciągać odmienne w każdym z obu przypadków wniosków. A zatem wykluczać rozliczenie z tytułu „wartości”, a jednocześnie dopuszczać rozliczenie z powodu bezprawnego posiadania (roszczenia uzupełniające).

Tak jednak, świadomie lub nie, czyni Sąd Najwyższy. Przecież – negując „kolizję właścicielskich roszczeń uzupełniających z naturą zasiedzenia” – Sąd

¹¹ Zob. np. postanowienie SN z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, nr 10, poz. 93.

powinien pójść konsekwentnie dalej i dopuścić również „odpłatność” tego sposobu nabycia własności^[12]. Czyli aprobować możliwość domagania się ekwiwalentu „wartości rzeczy” (np. na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu albo odszkodowawczych), nie zaś ograniczać się do (drugorzędnego i mniej istotnego gospodarczo) żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (oraz pozostałych roszczeń uzupełniających). Również „zapłata za rzecz” nie godziłaby przecież w *ratio legis* zasiedzenia, w rozumieniu przedstawionym przez Sąd Najwyższy^[13].

Tymczasem w uzasadnieniu uchwały próżno szukać wyjaśnienia, dlaczego „odpłatność” miałyby być wykluczona, pozostałe zaś „rozliczenia” nie. Trzeba zatem dopowiedzieć, że jedno i drugie „rozliczenie” wykluczone jest właśnie z powodu *ratio legis* zasiedzenia. Wbrew stanowisku Sądu Najwyższego „natura zasiedzenia” nie ogranicza się bowiem do samej „zmiany właściciela” (porządkującej stan prawny) ale wyklucza również rozliczenia „nowego właściciela” z „właścicielem byłym” (w takim samym stopniu „odpłatność”, co „rozliczenia uzupełniające”).

8. Wbrew pozorom stanowisku wykluczającemu „rozliczenia” w przypadku zasiedzenia nie stoi na przeszkodzie treść znanej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 r.^[14] w sprawie odszkodowań dla właścicieli nieruchomości zajętych pod drogę publiczną^[15].

Sąd Najwyższy uznał w niej mianowicie, że właściciel wywłaszczonej w tym trybie nieruchomości ma prawo domagać się od gminy-beneficjenta oprócz (wprost przewidzianego w ustawie) odszkodowania także wynagrodzenia za wcześniejsze korzystanie z niej przez gminę bez podstawy prawnej. Skoro również tam chodziło o nabycie z mocy ustawy, „bez łączności”

¹² Nawet jeśli stan faktyczny sprawy do tego nie obligował, to jednak teoretyczny kształt „nowej koncepcji” zdecydowanie wymagał uwzględnienia i tej daleko idącej konsekwencji.

¹³ Także tu realizowałby się cel zasiedzenia (tj. uporządkowanie stosunków prawnych zgodnie ze stanem rzeczywistym). Konieczność wniesienia „opłaty” (z tytułu utraconej przez właściciela własności) tak rozumianego „celu” zasiedzenia nie naruszałaby.

¹⁴ III CZP 19/06, Legalis.

¹⁵ Teza: „Art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. Nr 133, poz. 872 ze zm.) – przewidujący odszkodowanie dla właścicieli nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, które stały się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego – nie wyłącza roszczenia osób o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przed 1 stycznia 1999 r.”.

z poprzednim właścicielem i nie od niego (nabycie pierwotne), mogłoby się wydawać, że identycznie sąd powinien orzekać w przypadku zasiedzenia. Czyli także w takiej sytuacji dopuścić rozliczenie z tytułu bezprawnego korzystania z rzeczy. Wbrew pozorom tak nie jest.

Trzeba jednak dostrzegać to, że oba te przypadki nabycia pierwotnego (tj. wywłaszczenie w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. oraz zasiedzenie) różnią się istotnie. Otóż zasiedzenie – w kształcie obowiązującym w świetle kodeksu cywilnego – jak wiadomo – łączy się z dezaprobatą prawodawcy dla sposobu wykonywania własności (tj. w istocie jej niewykonywaniem)^[16], stąd w konsekwencji bierze się brak woli i potrzeby ochrony takiego właściciela. Tego elementu dezaprobaty dla sposobu wykonywania własności nie ma przy wywłaszczeniu w trybie art. 73 ustawy.

Przed wszystkim istnieje jednak poważna różnica konstrukcyjna. Mianowicie uwłaszczenie w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. jest „aktem jednorazowym”, następującym w ściśle określonym, konkretnym momencie. Umożliwia to z „technicznego punktu widzenia” rozgraniczenie i niezależną ocenę: 1) bezprawnego posiadania i 2) „aktu nabycia”. Udzielenie ochrony (byłemu) właścicielowi nie kłóci się zatem z przyznaniem własności innemu podmiotowi. Posiadanie i akt nabycia są tu w pełni „rozłączne”. Przy zasiedzeniu jest inaczej. Obu sfer nie da się odseparować.

Stąd wniosek, że odmienne postrzeganie i ocena obu przypadków nabycia własności są możliwe do pogodzenia.

9. Warto jeszcze zauważyć, że stanowisko Sądu Najwyższego rodziłoby trudne do zaakceptowania konsekwencje praktyczne. *Prima facie* mogłoby się wydawać, że wręcz przeciwnie. Przecież to były właściciel jest „pokrzywdzony” utratą własności, byłoby zatem dobrze „przyznać” mu jakąś „namiastkę rekompensaty” w postaci wynagrodzenia za bezprawne korzystanie.

Rzecz zaczyna wyglądać inaczej, gdy dostrzeże się zarówno to, że w Polsce zasiedzenie dopuszczone jest bardzo szeroko (daleko szerzej niż w krajach Europy Zachodniej – o czym wiadomo nie od dzisiaj^[17]), jak i przede

¹⁶ Kwestia ta, sygnalizowana także przez SN w glosowanym orzeczeniu, sama w sobie zasługiwałaby na rozwinięcie. Szczupłe ramy glosy nie pozwalają na to. Dość wspomnieć, że prawo polskie dopuszcza zasiedzenie nieruchomości w złej wierze „na niekorzyść” znanego i „osiągalnego” właściciela.

¹⁷ Por. Andrzej Stelmachowski, w *System prawa prywatnego*, red. Zbigniew Radwański, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. Tomasz Dybowski (Warszawa: C.H. Beck, 2003), 382, Nb. 162.

wszystkim to, że w znacznej części przypadków zasiedzenia chodzi o swoistą „legalizację” nieformalnego obrotu nieruchomości. Przyznanie nieformalnym zbywcom (którzy już otrzymali „cenę nabycia”) prawa domagania się zapłaty za korzystanie z rzeczy byłoby jednak skrajnie niewłaściwe.

Warto przy tym pamiętać, że dla „złagodzenia nieetyczności” takich przypadków nie byłoby możliwe odwołanie się do konstrukcji nadużycia prawa (art. 5 k.c.). Bez rozwijania tej myśli, na co nie ma tu miejsca, wystarczy przypomnieć, że zastosowanie art. 5 k.c. nie może prowadzić do pozbawienia prawa^[18].

10. Reasumując, stanowisko przyjęte przez Sąd Najwyższy w głosowanej uchwale nie może być poparte. Przede wszystkim zaciera ono granice pomiędzy pierwotnym i pochodnym sposobem nabycia własności i upodabnia je. Zasiedzenie, w rozumieniu prezentowanym przez Sąd Najwyższy, to wprawdzie ciągle jeszcze sposób (formalnie) nieodpłatny, jednak to już sposób, w którym kreowane są liczne, bardzo istotne „więzi” pomiędzy właścicielem (który nabył własność przez zasiedzenie) a jego „poprzednikiem”. Przy tym zależności te są tak poważne, że można nawet przyjąć, iż (przynajmniej w niektórych przypadkach) w pełni zastępowałyby odpłatność (albo ściślej: rekompensowałyby brak odpłatności). Nie taka jest jednak istota zasiedzenia.

Co więcej, „nowe rozumienie” natury zasiedzenia (jego *ratio legis*) proponowane przez Sąd Najwyższy pociąga za sobą zakwestionowanie również zasady „nieodpłatności” tego pierwotnego sposobu nabycia własności. Sąd Najwyższy wprawdzie nie artykułuje tego wprost, jednak jest to dość oczywistą konsekwencją uchwały.

Przeciwko stanowisku Sądu Najwyższego przemawia także sama konstrukcja prawna zasiedzenia. W równym stopniu składa się na nią finał (tj. moment uzyskania własności), jak i długoletnie bezprawne posiadanie. W chwili uzyskania własności „legalizowana” jest całość. W tym momencie posiadanie traci zatem przymiot bezprawności i staje się „prawne”. A skoro tak, to nie może już być podstawą roszczeń byłego właściciela opartych przecież na „bezprawności”.

¹⁸ Zob. szeroko: Tomasz Justyński, *Nadużycie prawa podmiotowego w prawie polskim* (Kraków: Zakamycze, 2000), 138.

Dla, z całą pewnością potrzebnych już, zmian w zakresie zasiedzenia (być może także w zakresie „wynagrodzenia”) niezbędna byłaby jednak interwencja prawodawcy.

Bibliografia

- Domagalski, Marek. *Zasiedzenie już nie takie optymalne. Rewolucyjne orzeczenie Sądu Najwyższego*. Rzeczpospolita z 3 kwietnia 2024.
- Dybowski, Tomasz. *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 1969.
- Janeczko, Edward. *Zasiedzenie*. Warszawa–Zielona Góra: Zachodnie Centrum Organizacji, 1996.
- Justyński, Tomasz. *Czy to już koniec zasiedzenia?* Rzeczpospolita z 22 maja 2024 r., dodatek „Prawo co dnia”, A 14.
- Justyński, Tomasz. *Nadużycie prawa podmiotowego w prawie polskim*. Kraków: Zakamycze, 2000.
- Kledyńska, Anna. “Dopuszczalność roszczenia byłego właściciela o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres poprzedzający jej zasiedzenie.” *Nieruchomości@*, nr 1 (2023): 87 – 102.
- Stelmachowski, Andrzej. W *System prawa prywatnego*, red. Zbigniew Radwański, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. Tomasz Dybowski, 382, Nb. 162. Warszawa: C.H. Beck, 2003.

