

*Anna Zarzycka*

## **Dobra wiara jako przesłanka zasiedzenia w przepisach obowiązujących w Polsce w latach 1918-1964**

Zasiedzenie jest to sposób nabycia prawa własności przez kwalifikowany upływ czasu i od dawna był regulowany w różnych ustawodawstwach. Rozwiązania przyjęte odnośnie tej instytucji w Kodeksie Napoleona, ABGB czy BGB miały wpływ na koncepcje kodyfikacyjne w II Rzeczypospolitej, a także na prawo rzeczowe z 1946 r., które obowiązywało już w zmienionej sytuacji społeczno-politycznej. Niniejsze opracowanie eksponuje element dobrej wiary jako jednej z przesłanek instytucji zasiedzenia w ustawodawstwie francuskim, austriackim, niemieckim i polskim, na przestrzeni ponad stu lat.

### **1. Instytucja zasiedzenia w *Code Civil*<sup>1</sup>**

KN normował w jednym tytule przedawnienie w szerszym ujęciu (*sensu largo*) pod którym rozumie się dwie instytucje: przedawnienie umarza-

---

<sup>1</sup> S. P ł a z a, *Historia Prawa w Polsce na tle porównawczym, cz. II: Polska pod zabarami*, Kraków 1998, s. 50 i nast. KN (*code civil*) z 21 III 1804 r. został wprowadzony na terenie ziem polskich art. 69 Konstytucji Księstwa Warszawskiego z 22 VII 1807 r., z mocą obowiązującą od 1 V 1808 r., na wyraźne życzenie samego Cesarza Napoleona. Kodeks ten wprowadzono wbrew opozycji czynników zachowawczo-narodowych oraz Kościoła Katolickiego. W 1810 r. KN rozciągnięto również na departamenty pogalicyjskie. Następnie KN ze zmianami sprzed 1918 r. pozostał nadal źródłem prawa cywilnego w II Rzeczypospolitej na terenach b. Królestwa Kongresowego, aż do 1 X 1947 r., czyli do wprowadzenia prawa rzeczowego z 1946 r. Zobacz także J. B a r d a c h, *Historia ustroju i prawa polskiego*, Warszawa 1993, s. 556.

jące (*sensu stricto*) zwane zadawnieniem i przedawnieniem nabywcze zwane zasiedzeniem. Obie te instytucje nazwane są łącznie przedawnieniem i uregulowane były w art. od 2219 do 2281.

Zasiedzenie było jednym ze sposobów pierwotnego nabycia własności nieruchomości. Przesłanki zasiedzenia czyli przedawnienia nabywczego wymieniał art. 2229 KN<sup>2</sup>. Według tego przepisu do nabycia prawa własności w tej procedurze potrzebne było ciągle i nieprzerwane posiadanie, które musiało być spokojne, jawne, niedwuznaczne oraz pod tytułem właściciela. Warunkiem zasiedzenia był upływ okresu czasu, który liczyło się zgodnie z art. 2260 i 2261 KN. Kodeks Napoleona odmiennie niż np. BGB nie wymagał do nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia wpisu do księgi wieczystej. Wymóg dobrej wiary posiadacza, który chciał uzyskać zasiedzenie nie był wymogiem koniecznym. Inaczej było w ABGB, gdzie zła wiara wykluczała zasiedzenie. Natomiast jeżeli posiadacz w chwili objęcia rzeczy we władanie był w dobrej wierze, to okoliczność ta miała decydujący wpływ na długość terminu wymaganego do zasiedzenia. Dobra wiara polegała na okoliczności, której wymagano aby posiadacz był subiektywnie przekonany, że stał się właścicielem rzeczy, jaką mu wydano<sup>3</sup>. Takie stanowisko, które dla rostrzygnięcia kryterium dobrej czy złej wiary główne znaczenie ma przeświadczenie danej osoby reprezentuje w zasadzie KN. Jednakże przesłanką dobrej wiary był tytuł przenoszący własność<sup>4</sup>. Nawet

---

<sup>2</sup> E. Muszalski, *Kodeksy cywilne obowiązujące na ziemiach centralnych Polski włącznie z kodeksem zobowiązań*, Warszawa 1936, art. 2229 podaje przesłanki zasiedzenia: „Ażeby można nabyć przez przedawnienie, potrzebnym jest posiadanie ciągle i nieprzerwane, spokojne, jawne, niedwuznaczne oraz pod tytułem właściciela”. Zasiedzenie definiuje również K. Zachariae, *Wykład prawa cywilnego francuskiego*, Kraków 1845, s. 180 i nast. w tłumaczeniu A. Cukrowicza: „Zasiedzenie jest to sposób bądź ustalenia za pomocą posiadania mającego pewne cechy i trwającego przez oznaczony przeciąg czasu, praw własności lub służebności podlegających wyzuciu prawnemu (*eviction*) dopóki toż zasiedzenie nie zaszło, bądź oswobodzenia w tenże sposób nieruchomości od ciężarów rzeczowych jakie na niej znajdować się mogą”.

<sup>3</sup> J. Delsol, *Zasady Kodeksu Napoleona w związku z nauką i jurysprudencją*, Warszawa 1874, t. II, s. 607.

<sup>4</sup> Art. 550 KN; „Posiadacz jest w dobrej wierze, gdy posiada jak właściciel, na mocy tytułu przenoszącego własność, którego wady są mu niewiadome. Przystaje być w dobrej wierze od momentu, w którym takie wady poznaje”.

jeżeli tytuł był wadliwy to jednak nauka i judykatura uznawały, że w pewnych wypadkach mimo znajomości wad tytułu posiadacz nie przestaje być w dobrej wierze. Natomiast obojętne było w tej sytuacji, czy osoba będąc przekonana o prawidłowości swojego tytułu wiedziałaaby o jego wadliwości w razie dołożenia jakiejś miary staranności<sup>5</sup>.

KN znał dwa rodzaje zasiedzenia ze względu na upływ czasu: właściwe (od 10 do 20 lat) i niewłaściwe 30-letnie, prowadzące do uzyskania prawa własności ze wszystkimi jej skutkami. Zasiedzenie 10 lub 20 letnie pozostawiało własność wolną od jakichkolwiek obciążeń, jakie na niej były w chwili jej nabycia ale pod warunkiem, że o nich nie wiedział nabywca. Stosownie bowiem do treści art. 2265 KN<sup>6</sup>, „kto nabywa nieruchomości w dobrej wierze i na podstawie tytułu prawnego<sup>7</sup>, to nabywa jej własność wskutek 10-letniego lub 20-letniego posiadania w zależności od miejsca zamieszkania właściciela”. Było to zasiedzenie właściwe, wymagające krótszego czasu posiadania nieruchomości oraz dobrej wiary i tytułu prawnego. Zgodnie z art. 2262 KN<sup>8</sup> zarzut złej wiary był wyłączony przy posiadaniu 30-letnim, a ponadto w tym przypadku nie należało wykazywać tytułu prawnego. Było to zasiedzenie niewłaściwe, do uzyskania którego wymagane było tylko posiadanie niewadliwe, a nie dobra wiara i tytuł prawny. Zasiedzenia mogła dokonać każda osoba zdolna do nabywania nieruchomości zmysłowej lub prawa służebności oraz mogła dokonać nabytku tego rodzaju przez zasiedzenie w myśl zasady; *accessorium sequitur principale*. Stąd wynika, że cudzoziemcy jak i osoby skazane na

---

<sup>5</sup> K. Przybyłowski, *Dobra wiara w polskim prawie cywilnym*, Studia cywilistyczne, t. XV, s.7

<sup>6</sup> Zob. przyp. 2. Art. 2265 KN; „Kto nabywa nieruchomości w dobrej wierze i na mocy tytułu prawnego, nabywa jej własność przez przedawnienie dziesięcioletnie, jeżeli prawdziwy właściciel mieszka w okręgu sądu apelacyjnego, w którego obrębie nieruchomości jest położona, przez przedawnienie zaś dwudziestoletnie, jeżeli właściciel zamieszkuje poza rzeczonym okręgiem”.

<sup>7</sup> OSN z dnia 03.03.1937 r. C I 1195/36, opublikowane, w: Zb. Urz. z r. 1938, z. 3, nr 112, s. 296.

<sup>8</sup> Zob. przyp. 2. Art. 2262 KN; „Wszelkie skargi, tak rzeczowe; jak i osobiste, przedawniają się z upływem lat trzydziestu. Kto takie przedawnienie powołuje, nie ma obowiązku składać tytułu, jak również złej wiary zarzucać mu nie można”.

śmierć cywilną mogły przez zasiedzenie nabywać określone prawa, ale tylko takie które, prawo im pozwalało<sup>9</sup>.

Przedmiotem zasiedzenia mogły być tylko nieruchomości zmysłowe, czyli takie które były w obiegu albo pewne prawa służebności<sup>10</sup>. Skutki zasiedzenia ograniczały się zawsze do przedmiotu zasiedzenia i zamykały się w granicach posiadania; *tantum praescriptum quantum possessum*. Dlatego posiadanie powinno się odnosić do przedmiotu dokładnie oznaczonego, a jeżeli nie dało się określić granic posiadania, to nie mogło ono być podstawą zasiedzenia, nawet po upływie 30 lat.

Natomiast posiadanie pomimo złej wiary posiadacza, czyli jego wewnętrznego przeświadczenia o niesprawiedliwości jego roszczenia<sup>11</sup>, ale mające wyżej wymienione cechy prowadziło do zasiedzenia dopiero po upływie lat 30. Jeżeli posiadanie rzeczy nieruchomości nadawało się do uzyskania zasiedzenia, a opierało się ponadto na sprawiedliwym tytule i na dobrej wierze<sup>12</sup>, to taką nieruchomość można było już zasiedzieć po 10-ciu latach, gdy rzeczywisty właściciel przez cały ten czas miał mieszkanie w

---

<sup>9</sup> K.S. Zachariae, (przyp. 2), s. 181.

<sup>10</sup> Zob. przyp. 9.

<sup>11</sup> Zob. przyp. 2. Art. 2262 KN. Przedawnienie trzydziestoletnie jest środkiem umarzającym skargi tak rzeczowe jak i osobiste, skąd można by wnioskować, że to przedawnienie nie prowadzi do nabycia własności, ale tylko podaje środek obrony przeciw skardze wydobyczej ze strony prawego właściciela. Stąd K.S. Zachariae, (przyp. 2), s. 187, uważa, że tak było w prawie rzymskim, kiedy ktoś objął posiadanie w złej wierze, lecz w prawie francuskim posiadanie 30-letnie zawsze uważane było jako sposób nabywania nawet na korzyść posiadacza w złej wierze; zaś artykuły KN nr. 690, 691, 2180 zastosowane w związku z wyrażeniem kończącym art. 2262 KN (nie można używać przeciw niemu środka obrony ze złej wiary wysnutego), dowodzą jasno, że autorzy kodeksu chcieli utrzymać w tej mierze zasady dawniejszego prawa francuskiego.

<sup>12</sup> F. Zoll, *Prawo cywilne na podstawie przepisów obowiązujących w Małopolsce*, Poznań 1931, s. 241, podobnie E. Muszalski, (przyp. 2), który uważa, że posiadacz jest w dobrej wierze, zgodnie z art. 550 KN, gdy posiada nieruchomość jako właściciel na mocy tytułu przenoszącego własność, którego wady nie są mu znane. Tytułem prawnym w rozumieniu tego przepisu jest czynność prawna, wystarczająca do przeniesienia prawa własności, jak kupno sprzedaż, darowizna, zamiana itd. (art. 2269 KN). Dobrej wiary i posiadania opartego na tytule, który nie jest nieważny wymagają art. 2265-2267 KN do nabycia własności nieruchomości przez 10-cio względnie dwudziestoletnie zasiedzenie. Dobra wiara ma istnieć w chwili nabycia posiadania, *mala fides superveniens non nocet* (art. 2269 KN). Natomiast w przypadku nabycia własności na nieruchomości przez trzydziestoletnie zasiedzenie nie wymaga się ani istnienia tytułu ani nawet dobrej wiary.

obrębie jurysdykcji tego Sądu Apelacyjnego, gdzie ta nieruchomości była położona (art. 2265 KN). Posiadacz był w dobrej wierze, jeżeli pozostawał w przeświadczeniu, że posiadanie jego jest w pełni zgodne z prawem i gdy nie obejmuje swoją świadomością wad, które podważałyby jego tytuł. Jednakże w odniesieniu do zasiedzenia dobra wiara w węższym znaczeniu polegała na przekonaniu nabywcy, że rzecz należała do tego, który nią rozporządził. Również dobra wiara mogła polegać na nieświadomości tego, że rozporządzający nie był prawnym jej właścicielem. Dobra wiara była wymagana w chwili nabycia posiadania, a więc później uzyskana wiadomość o prawach rzeczywistego właściciela przez posiadacza, który chciał zasiedzieć nie miała wpływu na zasiedzenie (art. 2269 KN)<sup>13</sup>. Czyli KN w odniesieniu do zasiedzenia właściwego zajmował stanowisko, że *mala fides superveniens non nocet*. Wszelkie posiadanie oparte na słusznym tytule nosiło domniemanie dobrej wiary, dopóki zła wiara nie została udowodniona, np. w oparciu o zeznania świadków (art. 2268 KN)<sup>14</sup>. Ten kto twierdził, że zachodziła zła wiara powinien to udowodnić. Jeżeli ktoś nabył nieruchomości od osoby nie będącej jej właścicielem, to wówczas ten kto twierdził, że zachodziła zła wiara musiał dowieść, że nabywca wiedział o tej okoliczności. Natomiast nabywca nie musiał udowadniać, że był przekonany o prawach osoby, z którą wszedł w stosunek prawny<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> K.S. Zachariae, (przyp. 2), s. 174 i nast. Podobnie E. Muszalski, (przyp. 2), art. 2269 KN; „Wystarczy, by dobra wiara istniała w chwili nabycia”. Pod względem zasiedzenia dosyć jest, aby dobra wiara zachodziła z początku. Zasiedzenie polega na posiadaniu, to jest na stanie wciąż trwającym, którego cecha w powszechności ocenianą bywa niezmiennie podług okoliczności, jakie one mu w samym jego początku towarzyszyły.

<sup>14</sup> K.S. Zachariae, (przyp. 2), s. 175. E. Muszalski, (przyp. 2), art. 2268 KN; „Dobrą wiarę zawsze się domniemywana, a ten kto złą wiarę zarzuca, dowieść jej powinien.” Jednakowoż dobra wiara posiadacza powinna być domniemywana, dopóki nie ma przeciwnego dowodu, a to z uwagi, że w powszechności posiadanie na względność zasługuje. Podług dawniejszego prawa francuskiego, kto z początku w dobrej wierze posiadał, nie mógł być postawiony w złej wierze tylko przez wniesienie żądania w drodze sądowej. Pod rządami KN rzecz ma się inaczej, gdyż pytanie, kiedy to wady tytułu poczytuje się za wiadome posiadaczowi, stanowi już pytanie faktyczne i jako takie zostawione jest ocenie sędziego. Wszelki wezwanie w drodze sądowej lub wezwanie pozasądowe zawsze są najlepszymi środkami postawienia w złej wierze posiadacza.

<sup>15</sup> J. Delesol, (przyp. 3), s. 608.

KN odmiennie niż ABGB i BGB nie regulował nabycia w drodze zasiedzenia własności rzeczy ruchomych, a przepis art. 2279 KN<sup>16</sup> posiadanie takich rzeczy uznawał jedynie za tytuł. Jednakże kodeks zezwalał temu komu rzecz skradziono lub kto ją zgubił, żądać jej wydania od posiadacza w ciągu lat 3<sup>17</sup>. F. Zoll uważa, że ze względu na zasadę art. 2279 KN nabywca w dobrej wierze nabywał prawie zawsze od razu prawo na rzeczy ruchomej (własność, służebność) bez względu na to, czy poprzednik był, czy nie był uprawnionym do jej posiadania. W przypadkach nie objętych regułą art. 2279 KN prawo na rzeczy ruchomej nabyć można było po 3-letnim, względnie 30-letnim przedawnieniu skargi wydobywczej (własności) albo negatoryjnej (służebności); art. 2279, 2262 KN. Ścisłej należałoby tu mówić o nabyciu prawa przez przemilczenie<sup>18</sup>. Brak uregulowania zasiedzenia odnośnie rzeczy ruchomych w KN wynika z domniemanie własności posuniętego tak daleko, że co do rzeczy ruchomych posiadanie ich utożsamia się z prawem (art. 2279). Zakres tego domniemanie był tak szeroki, że obejmował posiadanie prawne jak i bezprawne, wadliwe i niewadliwe, w dobrej jak i w złej wierze<sup>19</sup>. Wręczenie rzeczy ruchomej, zmysłowej nabywcy w dobrej wierze czyniło go właścicielem i uwalniało jego prawo ze wszystkich wad. Ten kto nabył w dobrej wierze rzecz ruchomą, zmysłową od osoby nie będącej właścicielem, stawał się właścicielem już przez sam fakt posiadania<sup>20</sup>.

---

<sup>16</sup> E. M u s z a l s k i, (przyp. 2), art. 2279; „Co do ruchomości, posiadanie staje za tytuł”. Zob. też OSN z 19.01.1946., sygn. NC I 925/45, opubl., w: Zb. Urz. 1945, z. 1, str. 26; „Wszelako ten, kto rzecz zgubił, albo komu ją ukradziono, może w ciągu trzech lat, licząc od daty zgubienia lub kradzieży, dochodzić zwrotu jej od tego, w czym rękę ją znajdzie, przy zachowaniu dla tego ostatniego regresu przeciwko temu, od kogo ją otrzymał”.

<sup>17</sup> Por. J. L i t a u e r, *Prawo cywilne obowiązujące na obszarze b. Królestwa Kongresowego*, Warszawa 1929, s. 788 i nast. Również E. J a n e c z k o, *Zasiedzenie*, Warszawa 1996, s. 167, który powołuje się na R. S a v a t i e r, *Cours de droit civil*, Paryż 1947, s. 425 i nast. Podobną konstrukcję przyjął kodeks cywilny szwajcarski z 1911 r. (ZGB), który w art. 930 stanowi, że posiadacz rzeczy ruchomej jest uważany za jej właściciela, a poprzedni posiadacz uważani są za właścicieli podczas trwania ich posiadania.

<sup>18</sup> F. Z o l l, (przyp. 12), s. 238.

<sup>19</sup> A. S t e l m a c h o w s k i, *Istota i funkcja posiadania*, Warszawa, 1958, s. 207.

<sup>20</sup> H. C a p i t a n t, *Wstęp do nauki prawa cywilnego*, Warszawa, Kraków 1938, s. 405.

## 2. Instytucja zasiedzenia w ABGB<sup>21</sup>

ABGB ujmował instytucję zasiedzenia jak wypadek przedawnienia w szerszym znaczeniu i przeciwstawiał ją właściwemu zasiedzeniu<sup>22</sup>. Zgodnie z § 1478 ABGB każde zasiedzenie mieściło w sobie przedawnienie i obydwa kończyły się w tym samym czasie. Do przedawnienia właściwego wystarczyło samo niewykonywanie prawa przez określony czas, a do zasiedzenia wymagane było natomiast więcej przesłanek, tj. posiadanie rzeczy przez pewien ustawowo określony okres czasu i dobra wiara posiadacza istniejąca przez cały okres zasiedzenia. Posiadacz jest w dobrej wierze jeżeli z prawdopodobnych przyczyn mniemał, że przez swe posiadanie nie narusza praw innej osoby. Prawo austriackie przewidywało domniemanie dobrej wiary posiadacza<sup>23</sup>. Ponadto posiadanie powinno być prawne i niewadliwe. Jeżeli posiadacz był w złej wierze, to okoliczność ta wykluczała zasiedzenie (zgodnie z § 1477). Zła wiara poprzedniego posiadacza jednak nie przeszkadzała ani następcy w dobrej wierze, ani spadkobiercy do rozpoczęcia zasiedzenia od dnia rozpoczęcia posiadania (§ 1463)<sup>24</sup>.

ABGB znał zasiedzenie zwyczajne i nadzwyczajne. Do zasiedzenia zwyczajnego wymagany był krótszy okres posiadania. Do wypadków zasiedzenia zwyczajnego kodeks zaliczał nabycie własności rzeczy ruchomej wskutek 3-letniego prawnego i niewadliwego posiadania (§ 1466). Również posiadacz nieruchomości wpisany do księgi wieczystej jako właściciel nabywał prawo własności po upływie 3 lat (§ 1467). W pozostałych

---

<sup>21</sup> S. P l a z a, (przyp. 1), s. 46. Kodeks Cywilny Austriacki (*ABGB – Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*) był dziełem głównie Franciszka Zeillera. Został zatwierdzony przez cesarza Franciszka I w 1811 r. i wprowadzony w życie w 1812 r. we wszystkich krajach monarchii habsburskiej, a także w Galicji, a od 1852 r. na obszarze zlikwidowanego Wolnego Miasta Krakowa. W latach 1914, 1915 i 1916 był nowelizowany przy niemałym udziale polskich prawników, np. E. T i l l a, F. Z o l l a, S. W r ó b l e w s k i e g o. W II RP obowiązywał na terenach b. Galicji, a od 1922 r. na obszarze Spisza i Orawy, obok zachowanego tam nadal prawa węgierskiego.

<sup>22</sup> W. D b a ł o w s k i, J. P r z e w o r s k i, *Kodeks Cywilny*, Warszawa 1927, § 1452; „Jeżeli prawo przedawnione przenosi się zarazem na mocy ustawowego posiadania na kogo innego, zowie się prawem zasiedzianem, a sposób nabycia zasiedzeniem”.

<sup>23</sup> § 328 ABGB; „Dobra lub zła wiara posiadania musi być w razie sporu rozstrzygnięta orzeczeniem sędziowskim. W razie wątpliwości domniemanie przemawia za dobrą wiarą w posiadaniu”.

<sup>24</sup> E. J a n e c z k o, (przyp. 17), s. 163.

przypadkach do zasiedzenia nieruchomości wymagany był okres 30-letniego posiadania (zgodnie z § 1468 i § 1470).

Przez zasiedzenie ABGB uznawało istniejący od dawna stan faktyczny za prawny, jeżeli przez pewien okres czasu był uważany za prawny i nikt nie wykazał jego bezprawności<sup>25</sup>. Jeżeli więc ktoś przez pewien czas uważał się za właściciela i prawo to faktycznie wykonywał, chociaż prawo to mu nie przysługiwało, mógł stać się właścicielem, jeżeli spełniał pozostałe warunki konieczne według ustawy. Prawo do nabycia własności przez zasiedzenie oprócz ogólnych warunków koniecznych do nabycia wszelkich innych praw, tj. zdolności osobistej nabywającego (§ 1453) i zdatności przedmiotu (§ 1453), stawiało ponadto następujące wymogi: posiadanie rzeczywiste, trwające przez okres czasu w ustawie wymagany i mające pewne ustawą oznaczone kwalifikacje. Przedmiotem zasiedzenia mogły być tylko takie prawa majątkowe, które mogły być treścią posiadania i które istniały w zasadzie przez czas nieograniczony, albo przez czas z góry przez ustawę określony, np. prawo użytkowania. Dlatego do praw, które mogły być przez zasiedzenie nabyte ABGB zaliczał: prawo własności, prawo służebności, prawa nazwane do rzeczowych podobne<sup>26</sup>. Prawo własności przez zasiedzenie można było nabyć na takich przedmiotach, które były lub mogły być w obiegu, a także na nieruchomościach należących do gminy a przeznaczonych do użytku publicznego, np.: można było zasiedzieć przez wykonywanie prawa własności część gruntu, na którym istniała droga publiczna. Natomiast nie można było nabyć prawa własności przez zasiedzenie na przedmiotach, które same ze swojej istoty były wykluczone z obiegu, np. brzeg morski<sup>27</sup>.

Posiadanie mające doprowadzić do zasiedzenia musiało być prawne i powinno się opierać na tytule zdatnym do nabycia własności, jeżeli poprzednik był właścicielem. Ze względu na wymagane warunki konieczne do uzyskania zasiedzenia ABGB wyróżniał zasiedzenie zwyczajne<sup>28</sup>, przy

---

<sup>25</sup> E. T i l l, *Wykład prawa rzeczowego austriackiego*, Lwów 1912, s. 242 i nast.

<sup>26</sup> F. Z o l l, *Austriackie prawo prywatne*, Kraków 1909, s. 291.

<sup>27</sup> F. Z o l l, (przyt. 26), s. 292.

<sup>28</sup> Zgodnie z § 1466 ABGB nie należy identyfikować tego podziału zasiedzenia z przewidzianym w ustawie podziałem czasu zasiedzenia na zwyczajny i nadzwyczajny, gdyż pierwszy podział polega na odmienności warunków, drugi zaś na długości czasu w miarę tego przeciw komu zasiedzenie ma odnieść skutek.



którym termin posiadania wynosi lat 3 i 6 lat, a ponadto był wymagany prawny tytuł posiadania oraz tzw. zasiedzenie nadzwyczajne<sup>29</sup>, które opierało się na posiadaniu 30-letnim lub 40-letnim. Przy zasiedzeniu 30-letnim i 40-letnim ustawa zwalniała posiadacza od wykazywania tytułu prawnego, gdyż przyjmowano, że samo długoletnie posiadanie zastępuje nawet zupełny brak tytułu prawnego i nawet dowód przeciwny nie wykluczał zasiedzenia, jeżeli zostały spełnione inne warunki (§ 1477)<sup>30</sup>.

Następnym wymogiem jaki stawiała ustawa było to żeby posiadacz był w dobrej wierze<sup>31</sup>, czyli zasiedzenie było niemożliwe w przypadku udowodnienia mu złej wiary. W złej wierze jest nie tylko ten kto wie, że posiadane prawo mu nie służy, ale także ten kto byłby wiedział przy dołożeniu należytej staranności<sup>32</sup>. Ponadto posiadaczem w złej wierze jest również ten kto wątpi w istnienie swojego prawa do posiadania. W § 368 zostały wymienione okoliczności, w których posiadacz powinien powziąć wątpliwości co do uczciwości swego posiadania<sup>33</sup>. Udowodnienie złej wiary przed zasiedzeniem wykluczało zasiedzenie oparte nawet na 30-letnim lub 40-letnim posiadaniu i nie miało znaczenia czy wykazanie złej wiary nastąpiło w chwili nabycia posiadania czy też później. Posiadaczem w złej wierze był ten, kto posiadał cudzą rzecz w przekonaniu, że nie jest jej właścicielem, bez względu na to, czy przekonanie to opierał na powodach uzasad-

---

<sup>29</sup> F. Z o 11, (przyp. 26), s. 243, dzieli zasiedzenie ze względu na warunki wymagane do zasiedzenia na: właściwe (zwyczajne) i niewłaściwe (nadzwyczajne).

<sup>30</sup> W. D b a ł o w s k i, (przyp. 22), § 1477; „Kto zasiedzenie opiera na okresie trzydziestoletnim lub czterdziestoletnim, nie potrzebuje podawać tytułu prawnego. Jednak udowodniona mu zła wiara w posiadaniu wyklucza zasiedzenie nawet mimo upływu tego dłuższego okresu”.

<sup>31</sup> A. G ó r s k i, *Zarys wykładów prawa cywilnego na studium rolnicze UJ*, Kraków 1905/6, s. 36, tenże *Zarys wykładów prawa cywilnego*, Kraków 1911, s. 46 i nast., podaje że w dobrej wierze znajduje się ten posiadacz, który ma uzasadnione przekonanie, że przez swoje posiadanie żadnych praw osoby trzeciej nie narusza, a więc przede wszystkim jeśli sądził, że rzecz posiadana jest jego własnością.

<sup>32</sup> K. P r z y b y ł o w s k i, (przyp. 5), s. 9.

<sup>33</sup> § 368 ABGB; „Jeżeli jednak udowodniono, że posiadacz mógł powziąć uzasadnione wątpliwości co do dobrej wiary swego posiadania albo już z natury nabytej rzeczy albo z jej rażąco niskiej ceny albo ze znanych osobistych przymiotów swego poprzednika, z jego zatrudnienia lub innych stosunków, musi jako posiadacz w złej wierze odstąpić rzecz właścicielowi”.

nionych lub nieuzasadnionych (§ 326)<sup>34</sup>. Jednakże zła wiara poprzedniego posiadacza nie stanowiła przeszkody dla kolejnego posiadacza będącego w dobrej wierze przy rozpoczęciu zasiedzenia (§ 1463)<sup>35</sup>, tak też dobra wiara poprzednika nie mogła posłużyć następcy będącemu w złej wierze (§ 1477)<sup>36</sup>. Posiadacz w dobrej wierze przestawał nim być od chwili doręczenia wniesionej przez właściciela skargi o zwrot rzeczy, stając się wtedy posiadaczem w złej wierze<sup>37</sup>. Konieczną przesłankę zasiedzenia był wymóg nabycia posiadania w sposób niewadliwy. Posiadanie mogło być nabyte wadliwie, a mimo to posiadacz był w dobrej wierze i niema co do tego wątpliwości mimo treści § 345. Tak samo posiadanie nabyte niewadliwie<sup>38</sup> mogło być uważane za posiadanie w złej wierze<sup>39</sup>.

ABGB wyróżniał dwa okresy czasu wymaganego do nabycia zasiedzenia, tj.: okres zwyczajny i nadzwyczajny. Okres zwyczajny wynosił co do ruchomości 3 lata (§ 1466), a co do nieruchomości lat 30. Jeżeli jednak posiadacz był wpisany w księdze gruntowej jako właściciel to wystarczył również 3-letni okres posiadania (§ 1467 i § 1466). Było to tzw. zasiedzenie tabularne (księgowo), do którego wystarczyło, aby ktoś był tylko wpisany w księdze przez 3 lata jako właściciel. Ten fakt wystarczał, aby móc windykować rzecz nawet od rzeczywistego posiadacza.

Okres czasu nadzwyczajny wynosił lat 6 lub lat 40 i miał zastosowanie wtedy, gdy zasiedzenie zachodziło przeciwko osobom uprzywilejowanym,

---

<sup>34</sup> Dobra wiara powinna być przedmiotowo usprawiedliwiona, co do złej wiary ustawa tego nie wymaga. W.Dbałowski, (przyp. 22), według § 326 ABGB; „Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto na podstawach prawdopodobnych uważa rzecz, którą posiada za swoją. Posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo z okoliczności musi domniemywać, że rzecz będąca w jego posiadaniu należy do drugiego”. Wskutek błędu faktycznego lub z powodu nieznamomości przepisów ustawowych można być posiadaczem nieprawnym (§ 316) a mimo to w dobrej wierze.

<sup>35</sup> Por. W. D b a ł o w s k i, (przyp. 22), § 1463; „Posiadanie musi być w dobrej wierze. Jednak zła wiara poprzedniego posiadacza nie przeszkadza następcy lub dziedzicowi w dobrej wierze w rozpoczęciu zasiedzenia od dnia swego posiadania”.

<sup>36</sup> E. T i l l, (przyp. 25), s. 246.

<sup>37</sup> A. G ó r s k i, (przyp. 31), s. 46.

<sup>38</sup> Dla prawa austriackiego, które odróżnia tytuł i sposób nabycia, a § 316 i § 1461 mówi jedynie o tytule, dlatego to posiadanie, które opiera się na ważnym tytule jest prawne, jeśli jednak było nabyte wadliwie jest wadliwe. Pojęcie prawności i nieprawności odnosi się do tytułu, pojęcie wadliwości do sposobu nabycia.

<sup>39</sup> E. T i l l, (przyp. 25), s. 246.

albo jeżeli dotyczyło majątków mających szczególne znaczenie. Zwyczajny czas zasiedzenia nie wystarczył m. in.: przeciw fiskusowi czyli państwu, przeciw osobom prawnym prawa publicznego, czyli także fundacjom. Natomiast zasiedzenie majątku powierniczego lub obciążonego prawem wieczystej dzierżawy nastąpić mogło przez wolne od tych ograniczeń 40-letnie posiadanie (§ 1474). Zasiedzenie nadzwyczajne występowało wówczas gdy własność należała do Skarbu Państwa lub korporacji. Wtedy zasiedzenie 3-letnie wydłużało się do lat 6, a zasiedzenie 30-letnie do lat 40 (§ 1472, 1473). Ponadto ten kto nabył rzecz ruchomą w sposób prawny, ale od wadliwego lub będącego w złej wierze posiadacza, albo ten kto nie był w stanie wskazać swojego poprzednika, jeżeli rzecz posiadał lat 6, to nabywał prawo własności przez zasiedzenie (czyli jeżeli czas zwyczajnego 3-letniego zasiedzenia „podwójnie upłynął” zgodnie z § 1476). Ponadto wymagany był dłuższy okres posiadania, jeżeli właściciel, przeciw któremu biegło zasiedzenie przebywał za granicą prowincji, w której rzecz się znajdowała. Wtedy okres czasu wymagany do zasiedzenia wydłużał się w ten sposób, że czas dobrowolnej i niezawinionej nieobecności liczył się tylko w połowie czyli np. 1 rok za 6 miesięcy. Okresy czasu krótsze niż 1 rok nie mogły być w ogóle uwzględniane. Można było doliczyć czas posiadania poprzednika do swojego czasu posiadania, jeżeli jego posiadanie odpowiadało wymogom zasiedzenia, a więc ten poprzednik mógłby wraz z upływem czasu sam nabyć własność przez zasiedzenie. Warunkiem doliczenia czasu posiadania poprzednika było następstwo czasowe i prawne nabywającego, który nabył posiadanie na podstawie tytułu, wystarczającego do nabycia prawa własności (§ 1461). Jeżeli ktoś chciał doliczyć czas posiadania swego poprzednika musiał wykazać nie tylko własny tytuł prawny, ale także tytuł swojego poprzednika. Przy zasiedzeniu 30-letnim i 40-letnim nabywca był zwolniony od wykazywania tytułu swego poprzednika, jednakże musiał wykazać własny tytuł upoważniający go do żądania, aby jemu jako następcy prawnemu doliczono czas posiadania poprzednika (§ 1477 i § 1493). Jeżeli posiadacz nabył rzecz od swojego poprzednika, który z kolei posiadał ją w dobrej wierze, to mógł doliczyć do swojego okresu posiadania cały okres posiadania poprzednika (§ 1493)<sup>40</sup>. Z tego

---

<sup>40</sup> W. D b a ł o w s k i, (przyp. 22), § 1493; „Kto przejmując w dobrej wierze od posiadacza prawnego i w dobrej wierze, ten jako następca ma prawo czas zasiedzenia swego po-

wynika, że następca szczególnie opierał się na własnym tytule, natomiast następca ogólny mógł się jedynie opierać na tytule spadkodawcy, gdyż; „przedstawiał tegoż osobę i nie mógł mieć więcej tytułu od niego” (§ 1462 ust. 2)<sup>41</sup>. Jeżeli przeciwnik udowodnił, że poprzednik posiadał w złej wierze, to doliczyć tego okresu nie mógł, a wtedy następca powołany nawet z tytułu dziedziczenia, mógł powołać się tylko na swój czas posiadania w dobrej wierze (§ 1464)<sup>42</sup>. Jak z tego możemy wnioskować, prawo cywilne austriackie nie przyjęło zasady; *titulum pro herede*, ani *titulum putativum*.

Regulacja dotycząca dobrej wiary zawarta w ABGB była odzwierciedleniem kierunku kanonicznego i wychodziła z założenia, że dobra wiara musiała istnieć przez cały okres potrzebny do zasiedzenia. W związku z tym zła wiara choćby powstała w ostatnim dniu terminu potrzebnego do zasiedzenia powodowała przerwanie i zupełne wykluczenie możliwości zasiedzenia<sup>43</sup>. Udowodnienie złej wiary przed dokonaniem się zasiedzenia wykluczało zasiedzenie oparte nawet na 30-letnim lub 40-letnim posiadaniu i nie miało znaczenia czy wykazanie złej wiary nastąpiło w chwili nabycia posiadania czy też później. Posiadaczem w złej wierze był ten kto posiadał cudzą rzecz w przekonaniu, że nie jest jej właścicielem jednakże zła wiara poprzednika nie stanowiła przeszkody dla następcy będącego w dobrej wierze w rozpoczęciu zasiedzenia. Również nabycie rzeczy ruchomej przez zasiedzenie wymagało posiadania 6-letniego, jeżeli zostało nabyte w wyniku aktu prawnego między żyjącymi od posiadacza wadliwego i będącego w złej wierze, lub jeżeli ktoś nie mógł wskazać swego poprzednika, chociażby sam nabył posiadanie w sposób niewadliwy i w dobrej

---

przednika wliczyć”. To samo właśnie stosuje się także do czasu przedawnienia. Przy zasiedzeniu 30-sto lub 40-sto letnim wliczenie to stosuje się, nawet bez prawnego tytułu, a przy właściwym przedawnieniu, nawet bez dobrej wiary lub niezawinionej nieświadomości.

<sup>41</sup> E. T i l l, (przyp. 25), s. 257; na spadkodawcę przechodzą nie tylko *commoda* lecz i *vitia possessionis*. Jeżeli więc spadkodawca posiadał nieprawnie, to i dziedzica posiadanie nie będzie prawne (§ 1462). Jeśli więc spadkodawca nabył je wadliwie, to i dziedzic będzie posiadaczem wadliwym (§ 1464). Jedynie dobra wiarę swoją jako przymiot ściśle z osobą się wiążący za sobą przytoczyć może (§ 1463).

<sup>42</sup> J. T a ł a s i e w i c z, *Jakie przepisy istnieją u nas co do praw majątkowych*, Lwów 1905, s. 12 i nast. Jeżeli posiadacz był wadliwym (sam sobie rzecz przywłaszczył) to jego spadkobiercy tej rzeczy zasiedzieć nie mogli, jednakże gdyby ktoś trzeci nabył rzecz od jakiego bądź posiadacza lub dzierżyciela pod prawnym tytułem i w dobrej wierze to mogła ona zasiedzieć rzecz i stać się właścicielem.

<sup>43</sup> W. D b a ł o w s k i, (przyp. 22), § 1463.

wierze (§ 1476)<sup>44</sup>. Okres czasu zwyczajny co do zasiedzenia rzeczy ruchomej wynosił 3 lata jeżeli posiadanie zostało nabyte od posiadacza niewadliwego i będącego w dobrej wierze<sup>45</sup>. Ponadto chcący nabyć rzecz ruchomą przez zasiedzenie powinien wymienić swojego poprzednika. ABGB wśród innych kodeksów odziedziczonych zajmował najbardziej radykalne stanowisko w kwestii dobrej wiary, gdyż w przypadku rzeczy ruchomych nawet zła wiara poprzednika wydłużała okres czasu wymagany do zasiedzenia. Ponadto co do nieruchomości ABGB (inaczej niż KN) nie przewidywał, że posiadanie ich przez dłuższy okres czasu niż w przypadku dobrej wiary wyklucza zarzut złej wiary. Dobra wiara w ABGB jest więc przesłanką bezwzględna przy uzyskaniu zasiedzenia nieruchomości i ruchomości. Prawo austriackie kieruje się zasadą, że; *mala fides superveniens nocet*. Zasadę tę ze względu na § 328 ABGB można sformułować ujemnie to znaczy, że zasiedzenie nie mogło nastąpić, gdyby posiadaczowi udowodniono złą wiarę w chwili nabycia czy też nawet później, byle przed dokonaniem zasiedzenia.

### 3. Instytucja zasiedzenia w BGB<sup>46</sup>

BGB odmiennie reguluje nabycie w drodze zasiedzenia własność nieruchomości, a inaczej rzeczy ruchomej. Nieruchomości mogły być w zasadzie zasiedzane *secundum tabulas*. Regulujący te warunki § 900 wy-

<sup>44</sup> Z. L i s o w s k i, *Kodeks cywilny obowiązujący na Ziemiach Zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej*, wyd. II, Poznań 1933, § 1476; „Także ten, kto nabył rzecz ruchomą bezpośrednio od posiadacza wadliwego lub będącego w złej wierze, albo kto nie jest w stanie wymienić swego poprzednika, musi czekać, aż upłynie podwójny, zwyczajny w innych przypadkach okres zasiedzenia”. A. Stelmachowski, (przyp. 19), s. 207; podaje, że posiadacz w dobrej wierze nabywa własność rzeczy ruchomej tylko w tym wypadku gdy nabył rzecz od kupca w zakresie jego branży na licytacji publicznej albo od osób, które rzecz dzierżyły w imieniu właściciela, o ile nabycie nastąpiło odpłatnie (§ 376). Stanowisko nabywcy w dobrej wierze było dość słabe wobec właściciela.

<sup>45</sup> Z. L i s o w s k i, (przyp. 44), § 1463; „Prawo własności, którego przedmiotem jest rzecz ruchoma, można zasiedzieć przez trzechnieletnie prawne posiadanie”.

<sup>46</sup> K. S ó j k a - Z e l i Ń s k a, *Historia prawa*, Warszawa 1993, s. 240. Także S. P ł a - z a, (przyp. 1), s. 29. Kodeks Cywilny Niemiecki (*BGB - Bürgerliches Gesetzbuch*), został uchwalony przez Sejm Rzeszy w 1896 r., po blisko 20 latach prac pod kierunkiem B. Windscheida. Obowiązywał od 1 I 1900 r. w całej Rzeszy Niemieckiej, w tym również w zaborze pruskim. BGB obowiązywał również w II RP na terenach b. zaboru pruskiego aż do 1 I 1947 r., czyli wprowadzenia prawa rzeczowego z 1946 r. BGB obowiązywał na terenie III

magął do zasiedzenia oprócz 30-letniego posiadania również, aby w tym czasie posiadacz był wpisany do księgi wieczystej jako właściciel<sup>47</sup>. Posiadacz nieruchomości, który nie był wpisany do księgi wieczystej jako właściciel, uzyskiwał jedynie po upływie 30 lat roszczenie o nabycie tej własności. Roszczenie to mogło być realizowane w tzw. postępowaniu wywoławczym. Jeżeli właściciel był wpisany do tej księgi wieczystej, to postępowanie było dopuszczalne tylko, gdy właściciel zmarł lub zaginął i tylko wówczas gdy w okresie 30-stu lat nie było żadnego wpisu do którego potrzebna była jego zgoda. Jeżeli wyrok zapadły w postępowaniu wywoławczym wykluczał własność poprzedniego właściciela to nie dawał on jeszcze posiadaczowi własności nieruchomości. Mógł on uzyskać tę własność dopiero po uzyskaniu wpisu do księgi wieczystej (§ 927)<sup>48</sup>. Instytucja zasiedzenia w BGB miała za zadanie usunąć sprzeczność między stanem prawnym a wpisem, tzn. mogła doprowadzić wraz z upływem czasu do usankcjonowania wpisu nieprawego, jeżeli nieprawie wpisany jako właściciel posiadał nieruchomość jak właściciel, chociaż mimo wpisu nie nabył prawa własności. Wtedy po 30-stu latach bez względu na dobrą lub złą wiarę nabywał niewzruszalne prawo własności przez zasiedzenie księgowo, czyli tabularne. Ponadto BGB wymagał, aby posiadanie w tym czasie było spokojne i nieprzerwane. Jednakże sprzeciw zanotowany w księdze

---

Rzeszy Niemieckiej a po zakończeniu II wojny światowej Sojusznicza Rada Kontroli Niemiec unieważniła te normy cywilnoprawne, które były wyrazem ideologii faszystowskiej. Stał się podstawą kodyfikacji prawa cywilnego wielu państw: brazylijskiego (1916), chińskiego (1929), greckiego (1940), włoskiego (1942), japońskiego (1948).

<sup>47</sup> E. J a n e c z k o, (przyp. 17), s. 162 i nast. podaje, że art. 601 szwajcarskiego kodeksu cywilnego z 1907 r. przy nabywczym przedawnieniu zwyczajnym wymagał dziesięcioletniego posiadania w dobrej wierze, bez żadnych przerw i spokojnie, a także wpisu posiadacza w charakterze właściciela do rejestru gruntowego. Ten sam kodeks w art. 662 regulował przedawnienie nabywcze nadzwyczajne w ten sposób, że kto posiadał jako właściciel przez trzydzieści lat bez jakiegokolwiek przerwy i spokojnie nieruchomość nie zarejestrowaną, mógł ją nabyć przez wpis pod tytułem właściciela. Wpis tego tytułu mógł nastąpić na podstawie decyzji sędziego, jeżeli w wyznaczonym terminie nie został złożony sprzeciw lub sprzeciw został oddalony.

<sup>48</sup> F. Z o l l, (przyp. 12), s. 241. Przy trzydziestoletnim posiadaniu nieruchomości, które prowadziło do nabycia własności względnie innego prawa rzeczowego na nieruchomości (§ 900), oraz przy trzydziestoletnim posiadaniu, które stanowiło podstawę do wdrożenia postępowania wywoławczego (§ 927) dobra wiara nie była wymagana.

przeciw jej prawdziwości wstrzymywał bieg zasiedzenia (§ 900)<sup>49</sup>. Natomiast prawo rzeczowe nie wpisane do księgi obojętnie z jakiej przyczyny, czyli mogło ono zostać bezprawnie wykreślone lub mimo powstania na podstawie ustawy nigdy nie zostało wpisane. Prawo takie gaśło przez tzw. przemilczenie tabularne, jeżeli uprawniony nie dochodzi roszczenia o wpis przez czas do przedawnienia roszczenia określony w § 901<sup>50</sup>. Z tego wynika, że kodeks niemiecki uznawał stan księgowy bezprawnie istniejący, który mógł być usanowany przez upływ czasu. Natomiast nie brał on pod uwagę stanu istniejącego faktycznie, do ksiąg nie wpisanego. BGB nie znał zatem zasiedzenia nieruchomości opartego jedynie na prawnym posiadaniu pozaksięgowym (kontratabularnym), chociaż § 927 ograniczał w pewnym stopniu tę rygorystyczną zasadę<sup>51</sup>.

Dla zasiedzenia własności rzeczy ruchomej znaczenie miało tzw. posiadanie właścicielskie (samoistne § 872) przy którym decydował czynnik woli posiadania dla siebie samego. Prawo niemieckie wymagało ponadto aby posiadacz nie tylko nabył posiadanie w dobrej wierze, ale by przez cały okres czasu potrzebny do zasiedzenia czyli przez 10 lat pozostawał w dobrej wierze, czyli przyjmuje zasadę: *suprveniens non nocet, scientia superveniens nocet mala fides*<sup>52</sup>. Te same zasady obowiązywały przy nabyciu użytkownika przez zasiedzenie na ruchomości w drodze 10-letniego posiadania (§ 1033). Według § 932<sup>53</sup> nabywca nie był w dobrej wierze jeżeli

<sup>49</sup> Z. L i s o w s k i, (przyp. 44), § 900 BGB; „Kto jest wpisany w księdze wieczystej jako właściciel gruntu, mimo, że własności nie uzyskał, nabywa własność, jeżeli wpis istniał przez lat trzydzieści, a on przez ten czas miał grunt w posiadaniu samoistnym. Czasookres trzydziestu lat oblicza się w taki sam sposób, jaki czasookres zasiedzenia rzeczy ruchomej. Bieg czasookresu wstrzymuje się, dopóki w księdze wieczystej wpisany jest sprzeciw przeciw prawdziwości wpisu. Przepisy te stosują się odpowiednio, gdy dla kogo wpisane jest w księdze wieczystej inne, nie przysługujące mu prawo, które uprawnia do posiadania gruntu albo którego wykonywanie doznaje ochrony podług przepisów dotyczących posiadania. O stopniu takiego prawa rozstrzyga wpis”.

<sup>50</sup> Z. L i s o w s k i, (przyp. 44), § 901 BGB; „Jeżeli prawo na cudzym gruncie niesłusznie wykreślono w księdze wieczystej, gaśnie ono, jeżeli roszczenie uprawnionego do właściciela uległo przedawnieniu. To samo obowiązuje, gdy nie wpisano do księgi wieczystej prawa na cudzym gruncie, powstałego z mocy ustawy”.

<sup>51</sup> F. Z o l l, *Prawa rzeczowe na ziemiach polskich*, Warszawa 1920, s. 110.

<sup>52</sup> F. Z o l l, (przyp. 48), s. 241.

<sup>53</sup> Z. L i s o w s k i, (przyp. 44), § 932 BGB, ust. 2; „Nabywca nie jest w dobrej wierze, gdy jest mu wiadomym, lub wskutek ciężkiego niedbalstwa, jest mu niewiadome, że rzecz do nie należy do pozbywcy”.

wiedział, że rzecz nie należała do zbywcy albo nie wiedział wskutek grubego niedbalstwa czyli rażące niedbalstwo wykluczało dobrą wiarę posiadacza, który nie wiedział, że przez swe posiadanie narusza prawo właściciela. Zła wiara choćby powstała w ostatnim dniu terminu potrzebnego do zasiedzenia powodowała przerwanie i zupełne wykluczenie możliwości zasiedzenia (§ 937 ust. 2). Jednakże przyjmowało się w praktyce judykatury niemieckiej, że w wypadku późniejszej złej wiary czyli już po nabyciu rzeczy należało dowieść pozytywnej wiedzy posiadacza, że posiadane prawo mu nie służyło i że nie wystarcza nawet grube niedbalstwo<sup>54</sup>. Nabywca w dobrej wierze nabywał zawsze własność rzeczy przez zasiedzenie zgodnie z § 932, jednakże jeżeli właściciel utracił rzecz wbrew swojej woli (np. zgubił rzecz) wtedy było wykluczone nabycie własności przez zasiedzenie. BGB nie wymagał natomiast aby posiadacz miał zdalny tytuł do posiadania<sup>55</sup>, mimo iż definiuje w § 858 pojęcie posiadacza wadliwego czyli takiego, który nabył posiadanie przez zabronioną samowolę. Samowolą zabronioną nazywał BGB odjęcie posiadania posiadaczowi wbrew jego woli lub inne naruszenie jego posiadania. Jednakże posiadanie wadliwe uzyskane przez zabronioną samowolę nie było przeszkodą w nabyciu zasiedzenia<sup>56</sup>.

Na gruncie BGB można było również zasiedzieć rzecz ruchomą, przez posiadanie jej w okresie lat 10, ponadto posiadanie musiało być samoistne i również powinna istnieć dobra wiara posiadacza nie tylko w chwili nabycia posiadania, ale również przez dalszy okres wymagany do zasiedzenia § 937<sup>57</sup>. Z tego przepisu wynika, że zasiedzenie było niemożliwe gdy nabywca już przy nabyciu samoistnego posiadania nie był w dobrej wierze, albo gdy dowiedział się nawet później, że własność mu nie przysługuje.

Natomiast w przypadku nabycia przez zasiedzenie tabularne nieruchomości posiadacz po 30 latach wpisany jako właściciel do księgi wieczystej mógł nabyć prawo jej własności bez względu na dobrą lub złą wiarę. Również

---

<sup>54</sup> A. Stelmachowski, (przyp. 19), s. 205.

<sup>55</sup> A. Kunicki, *Zasiedzenie w prawie polskim*, Warszawa 1964, s. 12.

<sup>56</sup> F. Zoll, (przyp. 12), s. 242.

<sup>57</sup> Z. Lisowski, (przyp. 44), § 937; „Kto ma rzecz ruchomą przez lat dziesięć w posiadaniu właścicielskim, nabywa jej własność (zasiedzenie)”. Zasiedzenie jest wykluczone, gdy nabywca, przy nabyciu właścicielskiego posiadania nie jest w dobrej wierze albo jeśli dowie się później, że własność mu nie przysługuje.



wśród warunków wymaganych do zasiedzenia kontrabularnego BGB nie wymagało dobrej wiary jako jednej z bezwzględnych przesłanek. W prawie niemieckim decydujące znaczenie przy nabyciu nieruchomości odgrywał wpis do księgi wieczyste.

Wskutek nabycia własności w drodze zasiedzenia w myśl § 945 gaśły prawa osób trzecich, ustanowione przed nabyciem samoistnego posiadania chyba, że posiadacz samoistny przy nabywaniu posiadania nie był w dobrej wierze co do tych praw lub o ich istnieniu dowiedział się później<sup>58</sup>.

#### **4. Instytucja zasiedzenia w projektach prawa rzeczowego II RP<sup>59</sup>**

Zanim sformułowano ostateczny projekt prawa rzeczowego jedną z wielu koncepcji, ale nie zrealizowanych były postulaty pierwszego referatu F. Zolla z 1930 r., który przedkładał co do zasiedzenia następujące własne postulaty<sup>60</sup>;

---

<sup>58</sup> E. Muszański, (przyp. 2), s. 179.

<sup>59</sup> Zobacz bliżej S. Grzybowski, *Projekt prawa rzeczowego przygotowany przez Komisję Kodyfikacyjną w 1939 r.*, KPP, R: II 1993, z. 4, s. 517 i nast. Także M. Rostowski, *Projekt ustawy o zbiegu ustawodawstw cywilnych w obrocie prawnym wewnętrznym*, Poznań 1920, s. 15 i nast., oraz K. Sójka-Zielińska, (przyp. 46), s. 244. Dnia 3 VI 1919 r. powołano do życia Komisję Kodyfikacyjną, która miała przygotować projekty jednolitego ustawodawstwa dla wszystkich ziem II RP w dziedzinie prawa cywilnego i karnego. Program kodyfikacyjny w zakresie prawa cywilnego był podzielony na dwa etapy: w pierwszym etapie miała nastąpić unifikacja prawa w tych dziedzinach, w których różnice dzielnicowe były największe, a drugim etapem miała być kodyfikacja całego prawa cywilnego. Prace nad kodyfikacją prawa rzeczowego podjęto dopiero w 1926 r., ale wkrótce je zaniechano. Komisja Kodyfikacyjna prace nad projektem przyszłego polskiego prawa rzeczowego rozpoczęła w listopadzie 1929 r., ograniczając je początkowo do przygotowania projektu prawa ksiąg ziemskich, który zamierzano oprzeć na dwóch kolejnych referatach przygotowawczych F. Zolla oraz na przedstawionym przez J. Glassa projekcie ustawy hipotecznej. Jednakże w lutym 1933 r. podkomisja zaniechała dalszych prac nad odrębnymi projektami prawa ksiąg ziemskich i ustawy hipotecznej oraz rozpoczęła prace nad projektem prawa rzeczowego w całości. Pierwsze czytanie projektu ukończono 5 VI 1937 r. i niezwłocznie skierowano projekt, (ale bez uzasadnienia, którego sporządzenie odłożono na później, gdy projekt po drugim czytaniu przejdzie przez Kolegium Uchwalające) do druku, pragnąc umożliwić jak najszybsze przeprowadzenie szerokiej nad nim publicznej dyskusji. Drugie czytanie projektu ukończono 7 VII 1939 r. i po przejrzaniu go w sierpniu tego roku uznano go za ostateczny projekt podkomisji. Nie wykończono jednak ostatecznej redakcji słownej projektu, które to zadania powierzono J. Wasilkowskiemu i F. Zollowi. Prace te rozpoczęto już w sierpniu 1939 r., a następnie prowadzono ją dalej w czasie okupacji niemieckiej w konspiracji i ukończono 24 VIII 1941 r. sporządzając maszynopis tekstu w osta-

1. Uważał on, że kto wykonywał własność na dobru nieruchomości wpisany do księgi a sam pozostawał w dobrej wierze, ale nie był wpisany do księgi jako właściciel, to miał nabyć to prawo po 20 latach. Jednak taki właściciel nie był do końca chroniony prawem dopóki nie uzyskał wpisu do księgi zgodnie z zasadami jawności ksiąg gruntowych. Natomiast jeżeli ktoś faktycznie wykonywał prawa właściciela na wydzielonych przez czynności prawne pokładach mineralnych, na mieszkaniu lub na zabudowie przez lat 20 będąc w dobrej wierze, to nabywać miał rodzaj służebności osobistej, nieprawidłowej. Natomiast prawo własności mógł nabyć dopiero do przedmiotu, gdy jego prawa został wydzielony w wykazie głównym,

2. Jeżeli wykonujący prawo własności posiadacz był w dobrej wierze i jednocześnie był wpisany w wykazie hipotecznym jako właściciel to do zasiedzenia wystarczył upływ 3 lat,

3. Również w drodze 20 letniego zasiedzenia (względnie 3 letniego) w drodze wykonywania przez posiadacza będącego w dobrej wierze można było nabyć prawo własności na służebnościach osobistych i gruntowych, prawo wieczystej dzierżawy, wieczystego czynszu i praw powierzchni łącznie z ciężarami realnymi i zastawem antychretycznym,

4. inne prawa zastawnicze i prawa obligacyjne nie mogły być nabyte przez zasiedzenie.

W 1931 r. F. Zoll przedstawił drugi swój referat zmieniony w stosunku do pierwszego<sup>61</sup>. Projekt prawa rzeczowego z 1937 r. instytucję zasiedzenia normował w rozdziale II pt. dawność.

---

tecznych jego sformułowaniach słownych. Tego projektu nie zdążono ogłosić drukiem, nie przeprowadzono go przez Kolegium Uchwalające i nie sporządzono uzasadnienia. Komisja Kodyfikacyjna nie wznowiła działalności po II wojnie światowej. Natomiast projekt ten doczekał się wydania dopiero w 1993 r. w Kwartalniku Prawa Prywatnego przez S. Grzybowskiego. Projekt prawa rzeczowego został wykorzystany do prac nad prawem rzeczowym w 1945 r. Nowe prawo rzeczowe autorstwa Stefana Grzybowskiiego uwzględniło rozwiązania pochodzące z 1941 r., ale z uwzględnieniem ówczesnych stosunków społeczno-politycznych i zostało opublikowane dekretem z 11 IX 1946 r. z mocą obowiązującą od 1 I 1947 r.

<sup>60</sup> F. Z o 11, *Referat przygotowawczy do prac nad skodyfikowaniem jednolitego prawa ksiąg ziemskich*, cz. I, Warszawa 1930, s. 65.

<sup>61</sup> F. Z o 11, *Referat przygotowawczy do prac nad skodyfikowaniem jednolitego prawa ksiąg ziemskich*, cz. II, Warszawa 1931, s. 35. W którym odnośnie zasiedzenia w art. 6 postulował: „Kto, nie będąc właścicielem, posiadał bez przerwy własność na dobru nieruchomości (dobro nieruchomości) w dobrej wierze, a nie jest do księgi jako właściciel wpisany,

W art. 45 § 1 projektu mieliśmy zdefiniowane pojęcie zasiedzenia w myśl którego, „Kto bez ważnej podstawy został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel, nabywa własność, jeżeli był przez lat dziesięć wpisany i miał przez ten czas dziedzinę w posiadaniu<sup>62</sup>, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie)”. Projekt pr. rzecz. zasiedzenie uzależniał od posiadania dziedziny (przedmiotu), i upływu czasu. Dobra wiara posiadacza nie była przesłanką konieczną do nabycia zasiedzenia, lecz jedynie wpływała na długość terminu wymaganego do zasiedzenia. Przedmiotem zasiedzenia mogły być rzeczy nieruchome i ruchome, oraz niektóre ograniczone prawa rzeczowe, te które można było posiadać. Ponadto nieruchomości dzielił na te, które miały urzędową księgę wieczystą i te które jej nie posiadały. Czyli zasiedzenie nieruchomości mogło być księgowie i pozaksięgowie.

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musiało być niewadliwe. Posiadanie uzyskane w drodze czynu samowolnego, mogło prowadzić do zasiedzenia wówczas tylko kiedy dotychczasowy posiadacz utracił roszczenia o przywrócenie stanu posiadania (art. 52). Projekt przewidywał ciągłość posiadania. Jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, to obecny posiadacz mógł sobie doliczyć do swojego czasu posiadania czas posiadania swojego poprzednika. Jednakże gdyby poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze, to obecny posiadacz mógł doliczyć do swojego czasu posiadania czas posiadania swojego poprzednika i łączny czas posiadania musiał trwać okres wyłączający zarzut złej wiary, czyli 20 lub 30 lat (art. 53 § 1). Również posiadacz, który był

---

nabywa to prawo po latach 30-u”. Jeżeli prawo własności wykonywającego je w dobrej wierze niewłaściciela było na jego rzecz w wykazie wpisane, natenczas do zasiedzenia wystarczy upływ lat trzech”. Dalej w art. 7 postuluje: „Przepisy art. 6 mają zastosowanie do służebności tak osobistych, jak i gruntowych, do praw wieczystej dzierżawy, wieczystego czynszu i praw powierzchni, tudzież do ciężarów realnych i do zastawu antychretycznego”. W art. 9 projektu F. Zoll przedstawił nabycie przez zasiedzenie praw rzeczowych: „Prawa rzeczowe przez zasiedzenie pozaksięgowie nabyte (art. 6 i 7) są bez znaczenia, dopóki nie zostaną do wykazu wpisane wobec osób, które nie wiedząc o nich, mogą zasłonić się działaniem w zaufaniu do prawdziwości wpisów księgowych”.

62 F. Zoll, *Pojęcie posiadania w projekcie prawa rzeczowego*, Przegląd Notarialny, 1937, nr 8, s. 7. Uważał on, że należy przyjmować względem każdego posiadacza domniemanie, że posiada rzecz jako właściciel, jeżeli nie ma podstaw do przyjmowania, że włada rzeczą jako dzierżyciel. Koncepcja ta została wyrażona w art. 2230 KN.

wpisany do księgi wieczystej bez ważnej podstawy prawnej jako właściciel, mógł przy obliczaniu terminu zasiedzenia doliczyć sobie okres czasu w ciągu którego był wpisany jako poprzednik (art. 53 § 2).

Projekt pr. rzecz. przewidywał możliwość zasiedzenia rzeczy ruchomej, jeżeli posiadacz miał ją w swoim władaniu przez 3 lata i uzyskał posiadanie w dobrej wierze. Czyli uzyskanie posiadania rzeczy ruchomej w złej wierze wykluczało możliwość nabycia własności w drodze zasiedzenia. W tym przypadku dobra wiara posiadacza w chwili nabycia i przez cały czas biegu terminu była niezbędną przesłanką uzyskania zasiedzenia.

Projekt przewidywał zasiedzenie nieruchomości wskutek 10, 20 lub 30 letniego posiadania<sup>63</sup>. Zasiedzenie 10 letnie było możliwe w sytuacji, gdy posiadacz nieruchomości będący w dobrej wierze bez ważnej podstawy przez ten okres był wpisany do księgi wieczystej jako właściciel i przez ten czas rzecz (dziedzinę) posiadał (art. 45 § 1). Natomiast jeżeli taki posiadacz uzyskał posiadanie będąc w złej wierze i był wpisany do księgi wieczystej przez okres 20 lat to też miał uzyskać prawo własności przez zasiedzenie. Czyli po upływie lat 20 nie można było wpisanemu posiadaczowi zarzucać złej wiary (art. 45 § 1). Jeżeli nieruchomość (dziedzina) nie musiała mieć obowiązkowo urządzonej księgi wieczystej i takiej nie miała, a w tym czasie posiadacz nabył posiadanie w dobrej wierze to po upływie 20 lat uzyskiwał własność w drodze zasiedzenia (art. 47. § 1) i było to tzw. zasiedzenie; *usucapio practer tabulas*. Natomiast jeżeli posiadacz posiadał taką dziedzinę przez lat 30 to nie można mu było zarzucać złej wiary (art. 47 § 2)<sup>64</sup>. Również własność przez zasiedzenie 30 letnie mógł uzyskać posiadacz nieruchomości (dziedziny) nie wpisany do księgi wieczystej jako właściciel i jeżeli w ciągu tego okresu nie dokonano żadnego wpisu, opartego na ważnej czynności prawnej obejmującej rozporządzenia ze strony właściciela (art. 46) i takie zasiedzenie nosi nazwę *usucapio contra tabulas*. W przypadku, gdy właścicielem nieruchomości (dziedziny) był małoletni przeciwko któremu biegło zasiedzenie, to nie mogło się ono skończyć wcześniej niż po upływie 2 lat od uzyskania pełnoletności przez właściciela (art. 50). Podobna sytuacja miała miejsce w sytuacji, gdy właścicielowi nieruchomości (dziedziny) przeciwko któremu

---

<sup>63</sup> S. Grzybowski, (przyp. 59), s. 527.

<sup>64</sup> Zob. Przyp. 63.

biegło zasiedzenie zmarł przed jego upływem, to zasiedzenie nie mogło się skończyć wcześniej niż w dwa lata po upływie 2 lat od otwarcia spadku (art. 51)<sup>65</sup>.

Projekt prawa rzeczowego uzależniał zasiedzenie od posiadania przedmiotu i upływu czasu. Dobra wiara posiadacza wpływała tylko na długość terminów zasiedzenia. Podobnie tę kwestię regulował KN, gdzie nabycie nieruchomości w dobrej wierze i na podstawie tytułu prawnego skutkowało nabyciem jej własności wskutek 10 lub 20 letniego posiadania w zależności od miejsca zamieszkania właściciela. Natomiast przy 30 letnim posiadaniu zarzut złej wiary był wyłączony i nie trzeba było wykazywać tytułu prawnego. Natomiast ABGB wymagał bezwzględnie dobrej wiary posiadacza który chciał uzyskać własność przez zasiedzenie, gdyż zła wiara wykluczała zasiedzenie. W BGB dobra wiara ani tytuł prawny nabycia posiadania nie były w ogóle wymaganymi przesłankami zarówno przy zasiedzeniu *tabularnym* jak i *kontra tabularnym*. W projekcie prawa rzeczowego nawiązano do niemieckiej konstrukcji zasiedzenia księgowego i pozaksięgowego oraz wyeksponowano znaczenie wpisu nieruchomości do księgi wieczystej. W projekcie prawa rzeczowego wzorem ABGB posiadanie zdadne do zasiedzenia powinno być niewadliwe. Jednakże w BGB przy zasiedzeniu tabularnym wystarczyło, że posiadacz wpisany do księgi wieczystej nieprawnie jako właściciel posiadał spokojnie i nieprzerwanie nieruchomości przez lat 30 i bez względu na swoją dobrą lub złą wiarę nabywał niepodważalne prawo własności przez tzw. zasiedzenie księgowe. Natomiast prawo rzeczowe ze względu na dobrą lub złą wiarę posiadacza wpisanego do księgi wieczystej bez ważnej podstawy prawnej różnicowało długość terminu zasiedzenia. Jeżeli posiadacz nieruchomości posiadał rzecz w dobrej wierze przez 10 lat i spełniał ponadto przesłankę wpisania do księgi wieczystej nabywał własność przez zasiedzenie. Natomiast jeżeli uzyskał posiadanie w złej wierze to nabywał prawo własności po 20 latach. To uregulowanie dotyczyło tylko nieruchomości mających urzędzoną księgę wieczystą. Również ABGB znało zasiedzenie tabularne dotyczące nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej, które mogło nastąpić już po upływie 3 lat. Wystarczył sam fakt wpisania aby móc windykować rzecz nawet od rzeczywistego posiadacza. Ponadto projekt prawa rzeczowego

---

<sup>65</sup> S. Grzybowski, (przyp. 59), s. 527.

przewidywał zasiedzenie nieruchomości nie mającej urządzonej księgi wieczystej i było to uregulowanie zaczerpnięte przede wszystkim z Kodeksu Napoleona, gdyż tam wpis do księgi wieczystej nie miał znaczenia dla zasiedzenia. Podobnie w KN posiadanie 30 letnie było wystarczające do zasiedzenia i wówczas nawet zła wiara posiadacza nie była dla niego przeszkodą. Wg. projektu prawa rzeczowego nieruchomości mająca urządzonej księgą wieczystą mogła podlegać zasiedzeniu w terminie 30 letnim jeżeli posiadacz tej nieruchomości nie był wpisany jako właściciel ale pod warunkiem, że nie dokonano żadnego wpisu opartego na ważnej czynności prawnej obejmującej rozporządzenie właściciela. Instytucja ta wykazuje podobieństwo nawet w nazewnictwie (*usucapio contra tabulas*) do zasiedzenia *contra tabularnego* w BGB, gdzie również przesłanką zasiedzenia było niewykonywanie swojego prawa przez właściciela przez okres lat 30. Ponadto złej wiary nie można było zarzucać po upływie 30 lat. W projekcie pr. rzeczowego jeżeli posiadacz nabył posiadanie nieruchomości w dobrej wierze mógł uzyskać jej własność w drodze zasiedzenia po upływie 20 lat, gdy nie miała ona urządzonej księgi wieczystej. Różnorodność unormowania zasiedzenia w projekcie prawa rzeczowego wypływa z faktu różnorodnego unormowania tej instytucji w kodeksach zaborczych.

W projekcie pr. rzeczowego można było uzyskać własność nieruchomości przez 3 letnie posiadanie w dobrej wierze. Dobra wiara musiała istnieć przez cały czas biegu terminu zasiedzenia a nie tylko w chwili nabycia posiadania, była ona przesłanką bezwzględnie konieczną. Regulacja ta wykazuje podobieństwo do unormowania zawartego w ABGB gdzie również nie można było nabyć przez zasiedzenie rzecz ruchomą jeżeli posiadacz posiadał ją przez okres 3 lat, a nabył ją w sposób niewadliwy i posiadanie było prawne, a ponadto posiadacz powinien być w dobrej wierze. Wykazanie złej wiary czy to w chwili nabycia czy też później byle przed dokonaniem zasiedzenia wykluczało możliwość zasiedzenia.

## 5. Instytucja zasiedzenia w prawie rzeczowym z 1946 r.<sup>66</sup>

Pod rządem prawa rzeczowego z 1946 r. przez zasiedzenie można było nabyć własność oraz te z ograniczonych praw rzeczowych, które mogły być

---

<sup>66</sup> Dz.U. Nr 57 poz. 319, R. 1946. Prawo rzeczowe zostało uregulowane w dekreście z dnia 11 X 1946 r. a obowiązywało od dnia 1 I 1947 r. do dnia 1 I 1965 r.

treścią posiadania (art. 127 pr. rzecz.)<sup>67</sup> i które istniały przez czas nieograniczony, albo przez czas z góry przez ustawę określony (jak użytkowanie lub służebności osobiste). Z praw do rzeczowych podobnych można było nabyć przez zasiedzenie także te, które były odpowiednikami własności, użytkowania lub służebności (np. w zakresie praw wodnych, górniczych), jeżeli przepisy o zasiedzeniu można było stosować odpowiednio. Nie można było nabyć przez zasiedzenie praw obligacyjnych, gdyż nie istniały one przez czas nieograniczony lub z góry przez ustawę ściśle określony<sup>68</sup>.

Na gruncie prawa rzeczowego do zasiedzenia wymagano odpowiedniego przedmiotu zasiedzenia, jego posiadanie, upływ czasu, dobrą wiarę i wpis do księgi wieczystej. Natomiast do przesłanek koniecznych należał przedmiot, posiadanie i upływ czasu<sup>69</sup>.

Dobra wiara spełniała w zasiedzeniu podwójną rolę, gdyż w odniesieniu do zasiedzenia własności ruchomości stanowiła przesłankę konieczną, a w odniesieniu do nieruchomości powodowała skrócenie terminu biegu zasiedzenia. Każdy posiadacz z mocy domniemania przewidzianego w prawie rzeczowym uważany był za posiadacza w dobrej wierze. Obalenie tego domniemania w stosunku do posiadania ruchomości usuwała jedna z koniecznych przesłanek zasiedzenia. W odniesieniu do nieruchomości powodowała jedynie zmianę w zakresie biegu terminu zasiedzenia. Dobrą wiarę rozumiano w ten sposób, że nabywca posiadania nie wiedział lub nie powinien wiedzieć, że krzywdzi inną osobę. Dobra wiara miała istnieć w chwili nabywania posiadania (art. 50 § 1 pr. rzecz.)<sup>70</sup>. Orzecznictwo polskie w tym przypadku przyjęło zasadę, że *mala fides superveniens non nocet*<sup>71</sup>. Z pojęciem dobrej wiary łączyła się przesłanka posiadania prawnego tj.

---

<sup>67</sup> Art. 127 § 1 pr. rzecz.; „Kto bez ważnej podstawy uzyskał wpis ograniczonego prawa rzeczowego, nabywato prawo, jeżeli je posiada od lat dziesięciu i jest od lat dziesięciu w księdze wieczystej wpisany, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie)”; art. 127 § 2; „Po upływie lat dwudziestu nie można wpisanemu posiadaczowi zarzucać złej wiary”.

<sup>68</sup> F. Z o 11, *Prawo cywilne w zarysie*, Kraków 1948, s. 41.

<sup>69</sup> A. K u n i c k i, (przyp. 55), s. 83.

<sup>70</sup> Art. 50 § 1 pr. rzecz.; „Kto posiada nieruchomość przez lat dwadzieścia, nabywa jej własność, chyba że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie był w złej wierze”. Art. 50 § 2; „Temu, kto posiada nieruchomość przez lat trzydzieści, nie można zarzucać złej wiary”.

<sup>71</sup> F. Z o 11, (przyp. 68), s. 43.

posiadania nabytego z woli dotychczasowego spokojnego posiadacza, gdyż posiadanie w dobrej wierze nie mogło zostać nabyte w innych warunkach. Przy nabyciu własności nieruchomości, dobra wiara nie stanowiła niezbędnej przesłanki zasiedzenia, lecz tylko jej istnienie lub brak w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie wpływał na długość terminu wymaganego do zasiedzenia. Posiadanie w dobrej wierze wynikało z tytułu na mocy którego posiadacz uzyskał posiadanie. Dobra wiara odnosiła się do samego władania rzeczą, a nie do prawnych skutków tytułu. Prawo rzeczowe w art. 50, 51<sup>72</sup> i 57 mówiło tylko o braku złej wiary i nie wymagało dobrej wiary w odniesieniu do prawnych skutków podstawy prawnej posiadania. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 21 XI 1949 r. wyraził pogląd, że posiadacza nieruchomości na podstawie umowy nieformalnej należało uważać za będącego w złej wierze gdyż wiedział że umowa taka nie przenosi własności<sup>73</sup>. Jednakże większość autorów uważa, że do zasiedzenia potrzebna była dobra wiara co do samego posiadania a nie co do jego skutków. Nabywca bowiem mógł mieć pełną świadomość, że umowa nieformalna nie przenosi własności co nie oznacza, że brakowało mu dobrej wiary co do posiadania, dlatego przy ocenie dobrej wiary nabywcy na podstawie umowy nieformalnej nie ma znaczenia to czy nabywca ma świadomość bezskuteczności takiej umowy. Jeżeli nabywca miał pełną świadomość tego, że umowa nieformalna nie przenosi własności nie przesądza to o tym czy posiadacz włada jak właściciel, gdyż o tym przesądzają okoliczności i czynności faktycznie podejmowane przez posiadacza. Nabywca działa w zaufaniu do uczciwości zbywcy, a nie w przekonaniu, że działa zgodnie z prawem. Ponieważ prawo domniemywało posiadanie w dobrej wierze w art. 301 pr. rzecz<sup>74</sup>, a przepisy odnoszące się do zasiedzenia mówią jedynie o braku złej wiary, należy się ograniczyć do ustalenia kryteriów złej wiary dla zagadnienia zasiedzenia tym bardziej, że nie trzeba było udowodniać, że jest się w dobrej wierze. Ponadto domniemanie dobrej wiary z art. 301

---

<sup>72</sup> Art. 51 § 1; „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”. Art. 51 § 2; „Po upływie lat dwudziestu nie można wpisanemu posiadaczowi zarzucać złej wiary”.

<sup>73</sup> Przeciwnie stanowisko zajmuje J. M o r a w s k i, *Głosa*, PiP 1950, nr 7, s. 122.

<sup>74</sup> Art. 301; „Domniemywa się dobrą wiarę posiadacza”.



pr. rzecz., przysługiwało każdemu posiadaczowi bez względu na tytuł władania i sposób objęcia rzeczy<sup>75</sup> ale w pewnych wypadkach tytuł może przesądzić bezskuteczność zarzutu złej wiary jak przy posiadaniu na mocy umowy nieformalnej. Prawo rzeczowe ustalało kryterium złej wiary w art. 22 § 1 i w art. 32, przy czym art. 22 § 1, odnosi się do treści księgi wieczystej i mówi, że w złej wierze jest ten, kto wie, iż jej treść jest niezgodna ze stanem prawnym. Natomiast art. 32 pr. rzecz<sup>76</sup> ogranicza pojęcie złej wiary tylko do działania rozmyślnego lub rażącego niedbalstwa. Odpowiednim kryterium dla oceny złej wiary było kryterium działania wbrew zasadom współżycia społecznego, bez znaczenia był tu subiektywny osąd posiadacza. Decydowały kryteria obiektywne, że konkretne działanie jest sprzeczne z tymi zasadami. Stąd więc w celu wykazania, że posiadacz był w złej wierze, należało wykazać takie okoliczności, które obiektywnie oceniając, należały do kategorii działań sprzecznych z zasadami współżycia społecznego. Oderwanie zagadnienia dobrej czy złej wiary od tytułu posiadania powodowało, że wymóg braku złej wiary przy zasiedzeniu nieruchomości jest mało przydatne, gdyż udowodnienie posiadaczowi po wielu latach, że nabył posiadanie w okolicznościach wskazujących na działanie w złej wierze było prawie niemożliwe. Według niektórych autorów przy ocenie dobrej wiary wchodziły w grę dwa kryteria; obiektywne okoliczności, które usprawiedliwiają subiektywne przekonanie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności<sup>77</sup>. Orzecznictwo SN nie formułuje jednolitej dyrektywy interpretacyjnej dla oceny kryteriów dobrej czy złej wiary, lecz ogranicza się do wyjaśnienia tego problemu w nawiązaniu do poszczególnych sytuacji faktycznych. SN w swym orzecznictwie zwraca uwagę na świadomość nabywcy posiadania, że jego posiadanie nie narusza niczyjego prawa własności oraz na zespół okoliczności faktycznych, które

---

<sup>75</sup> S. Breyer, *Glosa do uchwały SN z dnia 25 V 1955 r.*, PiP 1957, nr 3, s. 662.

<sup>76</sup> Art. 32 pr. rzecz.; „Gdy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia, bez złego zamiaru ani rażącego niedbalstwa ze strony wznoszącego, została przekroczona granica nieruchomości sąsiedniej, jej właściciel, jeżeli nie sprzeciwił się temu w czasie odpowiednim, nie będzie mógł żądać przywrócenia stanu poprzedniego, gdyby narażało to wznoszącego na stratę znacznie większą od wyrządzonej szkody. Natomiast może on, według swego wyboru, albo domagać się nabycia bezprawnie zajętej części jego nieruchomości, na której wzniesiono budowlę lub inne urządzenie, albo żądać odszkodowania w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności”.

<sup>77</sup> J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 110.

usprawiedliwiają albo uzasadniają tę świadomość<sup>78</sup>. Dlatego dla istnienia dobrej wiary konieczne jest występowanie takich okoliczności, które u każdego rozsądnego człowieka spowodowałyby przekonanie, że nabywając posiadanie nabywa się jednocześnie prawo lub je odzyskuje<sup>79</sup>. Jednakże takie kryteria mogą mieć znaczenie, gdy konkretny przepis łączy określone skutki prawne z dobrą wiarą. Natomiast w przypadku przepisów regulujących zasiedzenie (art. 50, 51, 57, 127) prawo wymagało braku złej wiary w związku z tym działało tam domniemanie dobrej wiary zgodnie z art. 301 pr. rzecz. Dla obalenia tego domniemania trzeba by wykazać, że nie istniały obiektywne okoliczności uzasadniające takie przekonanie posiadacza. Ponadto brak złej wiary nie oznacza istnienia dobrej wiary w takim znaczeniu jak przyjmuje to doktryna i orzecznictwo, dlatego oceniając czyjeś działanie w kategoriach złej wiary należy brać pod uwagę czy działał on wbrew zasadom współżycia społecznego, do których należą takie okoliczności, które obiektywnie należą do działań sprzecznych z tymi zasadami. Brak złej wiary miał również znaczenie przy nabywaniu służebności gruntowej, gdyż wymagano wtedy krótszego czasu jej posiadania. Jednakże zła wiara nie miała znaczenia po upływie lat 30-stu<sup>80</sup>. Inaczej wyglądała sprawa przy nabyciu własności rzeczy ruchomych. Posiadacz, który uzyskał posiadanie rzeczy ruchomej w złej wierze nie mógł nabyć jej własności w drodze zasiedzenia, bez względu na to, przez jaki okres czasu miał posiadanie<sup>81</sup>. Dobra wiara stanowiła tu niezbędną przesłankę zasiedzenia. Zła wiara natomiast wyłączała zasiedzenie, jeżeli istniała w chwili uzyskania posiadania. Jeżeli natomiast uzyskanie posiadania nastąpiło w dobrej wie-

---

<sup>78</sup> J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 159.

<sup>79</sup> Por. orzeczn. SN z dn. 14. IV.1956 r. C R 810/ 55 r., opubl., w: PiP 1956, nr. 8-9, s. 510; „Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, iż jest właścicielem; odpowiednio do tego posiadaczem złej wiary jest ten posiadacz, który wie albo wiedzieć powinien, że nie służy mu prawo własności, lecz służy ono innej osobie”.

<sup>80</sup> Art. 184 § 1; „Kto przez lat dwadzieścia posiada służebność gruntową, polegającą na trwałym i widocznym urzędzeniu, nabywa tę służebność, chyba że uzyskał jej posiadanie w złej wierze (zasiedzenie)”. Art. 184 § 2; „Po upływie lat trzydziestu nie można zarzucać posiadaczowi złej wiary”.

<sup>81</sup> Art. 52; „Kto posiada rzecz ruchomą przez lat trzy, nabywa jej własność, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze”.

<sup>82</sup> E. Janeczko, (przyj. 17), s. 168.

rze, późniejsza zła wiara nie miała wpływu na nabycie rzeczy ruchomej w drodze zasiedzenia<sup>82</sup>.

Jeżeli posiadanie nieruchomości nabyte zostało w dobrej wierze (*bona fidei*) to powodowało to skrócenie okresu czasu posiadania do lat 20. Do zasiedzenia w krótszym terminie prawo rzeczowe wymagało by posiadacz nabył posiadanie w dobrej wierze. Jeżeli w toku biegu terminu zasiedzenia zaistniały zdarzenia usuwające dobrą wiarę, nie stało to na przeszkodzie zasiedzenia w krótszym terminie. W związku z tym z art. 57 § 1 pr. rzecz<sup>83</sup>. wynikało, że gdyby posiadanie poprzednika było w złej wierze, liczyło się ono tylko w wypadku gdy łącznie z posiadaniem nabywcy trwało przez okres wyłączający zarzut złej wiary. Tak więc dobra lub zła wiara nabywcy nie miała znaczenia. Gdyby więc poprzednik był w dobrej wierze to niezależnie od tego czy nabywca był w dobrej czy w złej wierze, to i tak zasiedzi własność w krótszym terminie. Jeżeli poprzednik posiadał nieruchomość *secundum tabulas* lecz nabywca posiadania nie uzyskał wpisu to dolicza się posiadanie poprzednika, jednakże zasiedzenie mogło nastąpić dopiero po upływie czasu przewidzianego dla zasiedzenia w art. 50 pr. rzecz. W sytuacji odwrotnej gdy poprzednik nie był wpisany jako właściciel w księdze wieczystej lecz nabywca uzyskał wpis, to mógł on korzystać z terminu krótszego tzn. 10 letniego licząc bieg zasiedzenia od dnia wpisu, bądź kontynuować posiadanie prowadzące do zasiedzenia na zasadach ogólnych<sup>84</sup>.

Tak jak projekt pr. rzecz. z 1937 r. również prawo rzeczowe z 1946 r. wymagało dobrej wiary w chwili nabywania posiadania rzeczy ruchomej i ten wymóg był bezwzględny, gdyż zła wiara wyłączała zasiedzenie jeżeli istniała w chwili nabycia posiadania. Jednakże późniejsza zła wiara nie wpływała na możliwość zasiedzenia rzeczy ruchomej, czyli w 1946 r.

---

<sup>83</sup> Art. 32 § 1; „Jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, posiadacz może przy obliczaniu terminu zasiedzenia doliczyć posiadanie swojego poprzednika. Jednakże gdyby posiadanie poprzednika było uzyskane w złej wierze, liczy się ono tylko w przypadku, gdy łącznie z posiadaniem nabywcy trwało przez okres czasu wyłączający zarzut złej wiary”. Art. 32 § 2; „Posiadacz nieruchomości, wpisany do księgi wieczystej bez ważnej podstawy jako właściciel, może przy obliczaniu terminu zasiedzenia doliczyć okres czasu, podczas, którego był wpisany jego poprzednik”.

<sup>84</sup> A. K u n i c k i, (przyp. 55), s. 124.

ustawodawca odszedł od regulacji przyjętej w projekcie z II RP, który wzorował się na BGB i ABGB. Gdyż BGB również wymagał dobrej wiary w chwili nabycia posiadania rzeczy ruchomej, jak i przez cały okres wymagany do zasiedzenia czyli przez okres 10 lat. Tylko KN nie wyróżniał zasiedzenia ruchomości, gdyż już w samym fakcie posiadania jej dopatrywał się tytułu (art. 2279).