

Mariusz Załucki

Konstrukcja prawna zasiedzenia własności nieruchomości w kontekście regulacji nowego kodeksu cywilnego

Wprowadzenie

Zasiedzenie to instytucja prawna, która – w świetle panujących w tej mierze poglądów – polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie okresu czasu. W ostatnim okresie w polskich sądach zaobserwować można wzrost liczby spraw z tego zakresu, które w taki czy inny sposób budzą kontrowersje opinii publicznej, zwłaszcza gdy dotyczą nieruchomości. Spowodowane jest to przede wszystkim faktem, iż w naszym kraju w dalszym ciągu szereg nieruchomości ma nieuregulowany stan prawny, co, zdaniem niektórych, zaczęto wykorzystywać nagminnie – tak, by nabyć prawo własności danej nieruchomości, nawet w przypadku, gdy nie spełniało się przesłanek do takiego nabycia (przewidzianych w ustawie). Tak postawiony problem jawi się jako interesujące zjawisko, któremu warto się przyjrzeć.

Niejako poparciem dla tezy o nagminnym wykorzystywaniu instytucji zasiedzenia ma być twierdzenie, że taką możliwość sprowokował niejako sam ustawodawca, który w obowiązującej poprzednio ustawie z dnia 1967 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych¹ przewidział, iż opłata

¹ Ustawa z dnia 13 czerwca 1967 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2002 r. Nr 9, poz. 88 ze zm.).

sądowa od wniosku o zasiedzenie była uzależniona od wartości przedmiotu sprawy (zasiedzenia), od którego pobierano wówczas połowę wpisu stosunkowego (opłaty stosunkowej). Jako zaś, że to wnioskodawca miał obowiązek wskazania wartości przedmiotu sprawy, którą często zaniżał – tak by zminimalizować ewentualne ryzyko ekonomiczne związane z oddaleniem wniosku, a sądy w zasadzie akceptowały ten stan rzeczy, rzadko sięgając do instytucji sprawdzenia wartości przedmiotu sporu przewidzianej w art. 25 k.p.c.² – liczba spraw o zasiedzenie stale wzrastała. Biorąc zaś pod uwagę, że wykazanie przesłanek zasiedzenia na ogół uzależnione jest od osobowych źródeł dowodowych, w sprawach, które toczyły się przed sądami, prowadziło to niejednokrotnie do wydania orzeczenia korzystnego dla tej strony potrafiącej przed sądem wykazać swoje racje przy sprawnym wykorzystaniu mechanizmów procesowych, co często dotyczyło osób nieposiadających odpowiednich środków pieniężnych na skorzystanie z dostępnych na rynku usług pełnomocników „fachowych”, co – jak można przypuszczać – powodowało wygłaszanie powyżej wskazanych opinii.

Szeroka skala zjawiska określanego potocznie jako „wrogie przejęcie nieruchomości”³ spowodowała coraz wyraźniejsze głosy o konieczności zmiany tego stanu rzeczy⁴, na co – jak się wydaje – zareagował także sam ustawodawca, wprowadzając w 2005 r. w nowej ustawie o kosztach sądowych⁵ stosunkowo wysoką opłatę sądową od wniosku o stwierdzenie zasiedzenia – 2000 zł – która może stać się barierą dla wnoszenia „niepewnych” wniosków. Mając zaś na uwadze powyższe, jak również trwającą dyskusję nad przyszłym kształtem nowego kodeksu cywilnego, zasadnym wydaje się zarówno spojrzenie na instytucję zasiedzenia pod kątem ewentualnego niebezpieczeństwa jej nadużywania przez strony

² Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 ze zm.).

³ Co ma także pewien związek z odżywającym problemem nacjonalizacji i potocznymi wypowiedziami dot. tego procesu, który w uproszczeniu także polega na pozbawieniu właściciela własności nieruchomości. Por. choćby wypowiedź R. Nowosielskiego, *Bezprawne przejęcie nieruchomości*, Gazeta Prawna z 13 listopada 2007 r.

⁴ Zob. np. U. Moś, *Zasiedzenie własności nieruchomości w przepisach k.c. Uwagi de lege ferenda*, Przegląd Prawa i Administracji 1990, nr 21, s. 68 i nast.

⁵ Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1398 ze zm.).

w związku z nabywaniem prawa własności nieruchomości, jak również rozważenie charakteru tej instytucji w nowym akcie prawnym, który wkrótce winien zastąpić dotychczasowe uregulowanie⁶.

Rys historyczny

Zasiedzenie to instytucja znana już w prawie rzymskim, z którego to prawa się wywodzi (inne prawa antyczne jej nie znały). Wówczas za-uważano, że istnieje potrzeba wprowadzenia do systemu prawnego takiego narzędzia prawnego, którego celem będzie m.in. uregulowanie niepewnej sytuacji prawnej co do własności (*Ne rerum dominia diutius in incerto essent*)⁷. Stąd w rozwoju historycznym wytworzyła się najpierw cywilna forma zasiedzenia – *usucapio* – polegająca na nabyciu własności na skutek faktycznego władztwa nad rzeczą wraz z upływem czasu, później powstała zaś instytucja *praescriptio longi temporis*, która była środkiem obrony posiadacza gruntu przeciw roszczeniu właściciela. W prawie justyniańskim zaś obie te instytucje przekształciły się (połączyły) w zasiedzenie zbliżone do tego, które występuje obecnie. W tamtym okresie do stwierdzenia zasiedzenia wymagano, by: 1) nabywca posiadał rzecz, 2) rzecz nadawała się do zasiedzenia, 3) nabycie nastąpiło w dobrej wierze, 4) upłynął wymagany przez prawo czas posiadania, 5) nabycie nastąpiło z mocy określonego tytułu prawnego⁸.

Także na ziemiach polskich zasiedzenie nie jest instytucją nową. Występowało już w średniowieczu, gdzie pełniło istotną rolę jako sposób nabycia własności nieruchomości na podstawie upływu czasu, w którym istniało spokojne i nieprzerwane posiadanie, bez konieczności spełnienia jakichkolwiek dodatkowych przesłanek. Interesujące może być to, że do połowy XIV w. czas posiadania wystarczający do uzyskania prawa z tytułu zasiedzenia nie był ściśle określony, dowodzono zaś posiadania „od nie-

⁶ Zob. *Zielona Księga. Optymalna wizja Kodeksu cywilnego w Rzeczypospolitej Polskiej*, red. Z. Radwański, Warszawa 2006, s. 9 i nast.

⁷ P. B e l o v s k y, *Usucapio of Stolen Things and Slave Children*, *Revue Internationale des droits de l'Antiquité* 2002, vol. XLIX, s. 57 i nast.

⁸ Wskazania wymaga, że w prawie justyniańskim istniało także tzw. zasiedzenie nadzwyczajne, dochodzące do skutku mimo braku tytułu. Szerzej zob. np. M. K u r y ł o w i c z, A. W i l i Ń s k i, *Rzymskie prawo prywatne. Zarys wykładu*, Kraków 2005, s. 223 i nast.; W. O s u c h o w s k i, *Zarys rzymskiego prawa prywatnego*, Warszawa 1971, s. 339 i nast.

pamiętnych czasów” czy „z dawien dawna”, a ocena, czy jest to wystarczające dla stwierdzenia zasiedzenia, należała do sądu. Dopiero statuty Kazimierza Wielkiego określiły terminy potrzebne do nabycia własności z tytułu zasiedzenia, gdzie przewidziano okres lat trzydziestu, co następnie znalazło odzwierciedlenie w statucie warckim (1423)⁹, którego zasady stosowano w zasadzie do rozbiorów.

Zasiedzenie było również przedmiotem regulacji ustawodawstwa państw zaborczych, które obowiązywały w Polsce w okresie międzywojennym oraz krótko po II wojnie światowej¹⁰. Co warte odnotowania – także w tamtym okresie większą wagę przypisywano zasiedzeniu nieruchomości. I tak według przepisów Kodeksu Napoleona zasiedzenie nieruchomości było możliwe na zasadzie posiadania właścicielskiego, niewadliwości i upływu trzydziestu lat (art. 2262)¹¹, według kodeksu cywilnego austriackiego konieczne było wykazanie przesłanek posiadania właścicielskiego, tzw. prawności posiadania, dobrej wiary, tytułu, niewadliwości i upływu trzydziestu lat (§ 1460 k.c. austriackiego), z kolei kodeks cywilny niemiecki uzależniał stwierdzenie zasiedzenia od wykazania posiadania właścicielskiego, upływu czasu (30 lat) i wpisu do rejestru (§ 900 k.c. niemieckiego)¹².

Po II wojnie światowej w Polsce w tym zakresie wszedł w życie (1 stycznia 1947 r.) dekret z 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe¹³. Stosownie do jego postanowień każdy, kto posiadał nieruchomość przez lat dwadzieścia, nabywał jej własność, chyba że w chwili objęcia nie-

⁹ Por. J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *Historia ustroju i prawa polskiego*, Warszawa 2001, s. 142.

¹⁰ Szerzej zob. A. Kunicki, *Zasiedzenie w prawie polskim*, Warszawa 1964, s. 9 i nast.

¹¹ Przy czym dodać należy, że prawo francuskie uzależniało długość okresu zasiedzenia m.in. od miejsca zamieszkania właściciela. Jeżeli zamieszkiwał na obszarze właściwości sądu apelacyjnego, gdzie położona była nieruchomość, to terminy były krótsze. Zob. np. A. Machowska, [w:] *Prawo francuskie*, red. A. Machowska, K. Wojtyczek, Kraków 2004, s. 152.

¹² Szerzej zob. U. Moś, *Zasiedzenie...*, s. 65 i nast.; J.J. Litauer, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, Warszawa 1914; S. Wróblewski, *Powszechny austriacki kodeks cywilny*, Kraków 1914; Z. Lisowski, *Kodeks cywilny obowiązujący na Ziemiach Zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej*, Poznań 1933.

¹³ Dz.U. z 1946 r. Nr 57, poz. 319 ze zm.

ruchomości w posiadanie był w złej wierze. Temu zaś, kto posiadał nieruchomość przez lat trzydzieści, nie można było zarzucać złej wiary (art. 50 § 1 i 2 dekretu). W wypadku zaś, gdy ktoś bez ważnej podstawy został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel, nabywał własność, jeżeli był od lat dziesięciu wpisany i miał od lat dziesięciu nieruchomość w posiadaniu, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze, z tym zastrzeżeniem, iż po upływie lat dwudziestu nie można było wpisanemu posiadaczowi zarzucać złej wiary (art. 51 dekretu)¹⁴.

Instytucja ta – w ślad za jej rzymskim pierwowzorem – pojawiła się w wielu krajach na świecie, gdzie dostrzeżono konieczność jej występowania. Jako ciekawostkę można zaś wskazać, że nie wszystkie kodyfikacje europejskie знаły instytucję zasiedzenia. Nie było jej m.in. w niektórych europejskich krajach socjalistycznych. Zasiedzenia nie przewidywały np. prawo radzieckie czy prawo czzechosłowackie¹⁵.

Jak nietrudno zauważyć, regulacje prawne, w których występowało zasiedzenie, przewidywały zbliżone przesłanki zasiedzenia, pośród których wyróżnić można przede wszystkim: posiadanie, upływ czasu, dobrą wiarę, tytuł prawny, wpis do rejestru czy zdatność rzeczy do zasiedzenia (wszystkie bądź tylko niektóre z nich występowały w poszczególnych ustawodawstwach). Wyodrębnić należy także m.in.:

– tzw. zasiedzenie *secundum tabulas*, czyli możliwe tylko wówczas, gdy posiadacz został wpisany bez ważnej podstawy prawnej do rejestru (księgi wieczystej) jako właściciel i ten stan rzeczy trwał przez określony czas, oraz

– tzw. zasiedzenie *contra tabulas*, czyli możliwe bez względu na ujawnienie posiadania w odpowiednim rejestrze (księdze wieczystej).

Obserwując poszczególne regulacje można zaś zaobserwować, że niektóre są mocno liberalne w zakresie wymogów koniecznych do wykazania zasiedzenia (np. dawne prawo na ziemiach polskich), inne przeja-

¹⁴ Szerzej zob. S. W ó j c i k, *Zasiedzenie – ewolucja uregulowań w Polsce*, [w:] *Dziedzictwo prawne XX wieku. Księga pamiątkowa z okazji 150-lecia TBSP UJ*, Kraków 2001, s. 373 i nast.

¹⁵ Zob. J. St. P i a t k o w s k i, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1977, s. 314 i nast.

wiają tendencję do ograniczenia zakresu zastosowania tej instytucji (np. prawo niemieckie). Są wyrazem koncepcji konkretnego ustawodawcy, który w okresie uchwalenia tych przepisów przyjął akurat taką konstrukcję tej instytucji. Nie ulega zatem wątpliwości, że posłużyły one jako wzór dla późniejszych uregulowań, w tym dla obecnej regulacji w naszym kraju (zwłaszcza dekret z 1946 r.). To stąd nastąpiła inkorporacja instytucji zasiedzenia do obowiązującego obecnie kodeksu cywilnego z 1964 r.¹⁶

Jednocześnie wskazania wymaga, że w rodzimej nauce przedmiotu – na przestrzeni ostatnich lat – brak wielu wypowiedzi mających za przedmiot zasiedzenie. Komentatorzy na ogół przyjmują istnienie tej instytucji do wiadomości, wskazując jej aktualne problemy prawne. W zasadzie to w polskiej doktrynie w przeciągu ostatnich 40 lat ożywioną dyskusję na temat zasiedzenia prowadzono dwa razy: pierwszy raz około roku 1990, w związku ze zmianą na szczeblu konstytucyjnym, tak by dostosować unormowania kodeksu cywilnego dotyczące zasiedzenia nieruchomości państwowych do zmienionych uwarunkowań konstytucyjnych¹⁷; drugi raz zaś – także w latach 90. – w związku z koncepcjami wyłączającymi zasiedzenie Skarbu Państwa. Pierwsza dyskusja dotyczyła w głównej mierze problematyki międzyczasowego prawa zasiedzenia nieruchomości i doprowadziła do podjęcia przez Sąd Najwyższy uchwały, z której wynika że „okresu posiadania przed wejściem w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych nie dolicza się do okresu, o który skraca się termin zasiedzenia nieruchomości państwowej, ani nie uwzględnia przy ustalaniu czasu posiadania niezbędnego do zasiedzenia takiej nieruchomości”¹⁸. Z kolei druga dyskusja związana była z zagadnieniami dopuszczalności powołania się przez Skarb Państwa na zasiedzenie, z uwagi m.in. na inny pogląd Sądu Najwyższego, że „do okresu

¹⁶ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.

¹⁷ Por. m.in. Z. B a n a s z c z y k, *W sprawie wykładni art. 10 ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny*, [w:] *Prace z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Janusza Pietrzykowskiego*, Warszawa 2000, s. 1 i nast.; S. W ó j c i k, *Z problematyki międzyczasowego prawa zasiedzenia nieruchomości (w związku z постановieniem Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2000 r.)*, *Przebieg Sądowy* 2001, nr 5, s. 34 i nast.

¹⁸ Uchwała SN z 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/2001 (OSNC 2002, nr 9, poz. 107).

zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa nie wlicza się okresu władania przez organy państwowe lub państwowe osoby prawne, wykonywanego w ramach uprawnień Państwa jako podmiotu prawa publicznego, mimo istnienia tytułu własności uznanego następnie za nie istniejący”¹⁹.

Przedmiot i podmiot zasiedzenia

W ślad za przeobrażeniami dotyczącymi przesłanek zasiedzenia na przestrzeni lat ewoluowały także poglądy dotyczące koniecznego charakteru przedmiotu zasiedzenia. O ile nie ulegało nigdy wątpliwości, że przedmiotem zasiedzenia może być tylko rzecz zdalna do zasiedzenia (takich kryteriów nie spełnia np. rzecz wyjęta z obrotu), o tyle w naszym kraju przez dłuższy czas nie istniała możliwość zasiedzenia nieruchomości państwowej (art. 177 k.c. w brzmieniu do 1990 r.) czy części nieruchomości rolnej (art. 178 k.c. w brzmieniu do 1990 r.), co zresztą było zbieżne z tendencją występującą w państwach socjalistycznych i koncepcją tzw. własności społecznej²⁰. Wcześniej zaś dochodzono także do wniosku, że przedmiotem zasiedzenia nie mogą być te nieruchomości, które Skarb Państwa przejął na cele reformy rolnej²¹, czy inne nieruchomości wyłączone spod zasiedzenia przez wyraźny przepis ustawy. Oznacza to, że w obowiązującym ustawodawstwie możliwe są pewne przedmiotowe ograniczenia zasiedzenia, których występowanie zależy od koncepcji przyjętej w danym systemie, co zazwyczaj ma związek z uwarunkowaniami natury społecznej i gospodarczej.

W ślad za ograniczeniami przedmiotowymi na przestrzeni lat pojawiały się także ograniczenia o charakterze podmiotowym. Nie każdy z podmiotów występujących w obrocie mógł mieć możliwość nabycia prawa przez zasiedzenie. Wynikało to na ogół ze statusu prawnego danego podmiotu (dawne prawo rzymskie) czy przyjętej przez danego ustawodawcę kon-

¹⁹ Uchwała SN z 21 września 1993 r., III CZP 73/1993 (OSNC 1994, nr 3, poz. 49). Dyskusję opisuje M.A. Zachariasiewicz, *Rozwój nauki o zasiedzeniu czy ślepy zaułek? Koncepcja wyłączającego zasiedzenie „imperialnego” władztwa Skarbu Państwa*, Rejent 2005, nr 9, s. 223 i nast.

²⁰ Zob. J.St. Piątkowski, [w:] *System prawa...*, s. 316 i nast.

²¹ Zob. S. Wójcik, *Zasiedzenie...*, s. 381.

cepcji. Ograniczenia te widać zwłaszcza na tle problemu związanego z możliwością nabycia przez zasiedzenie na korzyść Skarbu Państwa. Przyjmując bowiem tezę, że władanie rzeczą przez Skarb Państwa związane jest z realizacją uprawnień państwa ze sfery *imperium*, a nie *dominium*, należałoby uznać, iż posiadanie rzeczy w takim wypadku nie ma charakteru cywilnoprawnego i nie prowadzi do zasiedzenia²².

Nie analizując bliżej powyższych przesłanek – co musiałyby zostać poprzedzone badaniami socjologicznymi – wskazania wymaga także i to, że zasiedzenie może posłużyć do nabycia innych praw niż prawo własności. Tak jest np. w naszym obecnym systemie. Jak bowiem wynika z obowiązujących przepisów i jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie, w tej drodze istnieje możliwość nabycia prawa własności, prawa użytkowania wieczystego i służebności gruntowej. Warto o tym wspomnieć choćby z uwagi na odpowiednie stosowanie przepisów o zasiedzeniu nieruchomości²³.

Z powyższego wynika zatem, że zasiedzenie może posłużyć nie tylko jako sposób nabycia prawa własności, ale także prawa użytkowania wieczystego i służebności. Znaczenie instytucji zasiedzenia wykracza więc poza problematykę nabycia własności. To jednak do nabycia prawa własności instytucja ta wykorzystywana jest najczęściej – zwłaszcza do nabycia prawa własności nieruchomości. Jednocześnie dopuszczalna jest taka konstrukcja prawna, według której w drodze zasiedzenia można nabyć prawo własności do każdej nieruchomości (nieruchomości każdego rodzaju), co więcej, takie nabycie może nastąpić na rzecz każdego podmiotu prawa.

Istota zasiedzenia

Istotą zasiedzenia jest zatem nabycie cudzego prawa wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie okresu²⁴. Usankcjonowanie bezprawnego działania, jakim jest korzystanie z cudzej rzeczy bez zgody, znajduje usprawiedliwienie, bowiem uprawniony z da-

²² Zob. zamiast wielu: M.A. Zachariasiewicz, *Rozwój nauki...*, s. 228 i nast.

²³ Zob. m.in. uchwałę SN z 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75 (OSNCP 1976, nr 12, poz. 259).

²⁴ F.H. Lawson, B. Rudden, *The Law of Property*, Oxford 2002, s. 155.

nego prawa – mimo posiadania takiej możliwości – nie korzysta z przysługującej mu ochrony. Zasiedzenie polega więc na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa, na podejmowaniu czynności tożsamy z zakresem dozwolonych zachowań uprawnionego z tytułu prawa będącego przedmiotem zasiedzenia. Do skutecznego nabycia danego prawa przez nieuprawnionego osoba ta musi wykonywać to prawo w ciągu oznaczonego w ustawie czasu²⁵.

Zasiedzenie stanowi więc pierwotny sposób nabycia prawa. Do nabycia prawa posiadacz nie musi podejmować jakichkolwiek innych czynności niż wykonywanie prawa. Nie jest konieczny także współdziałanie dotychczas uprawnionego. W ten sposób dochodzi do utraty prawa przez dotychczasowego uprawnionego²⁶, bez świadczenia ze strony nabywającego prawo posiadacza²⁷.

Występowanie tej instytucji jest o tyle uzasadnione, że prowadzi ona do usunięcia stanu niepewności w obrocie. Poprzez usuwanie długotrwałych niezgodności pomiędzy stanem posiadania a stanem prawnym zasiedzenie pełni rolę czynnika stabilizującego stosunki gospodarcze²⁸ i mobilizującego uprawnionych do realizacji przysługujących im uprawnień²⁹. Generalnie można więc stwierdzić, że instytucja ta znajduje uzasadnienie dla swojego istnienia w poszczególnych ustawodawstwach. Jej występowanie, mimo że budzi kontrowersje, jest pożądane. Podejmując zaś decyzję o wprowadzeniu instytucji zasiedzenia do konkretnego ustawodawstwa, winno wziąć się pod uwagę ewentualne możliwe skutki negatywne, jak również rozważyć przesłanki konieczne do spełnienia przez osoby powołujące się na zasiedzenie, tak by obrać model właściwy dla

²⁵ J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994, s. 107; E. Janeczko, *Zasiedzenie*, Zielona Góra 2002, s. 11; A. Kunicki, *Zasiedzenie w prawie polskim*, Warszawa 1964, s. 13; Z. K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 91.

²⁶ Por. P. Bassenge, [w:] *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, München 2003, s. 1421 i nast.

²⁷ Por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 28 października 2003 r., P 3/03 (OTK-A 2003, nr 8, poz. 82).

²⁸ J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe...*, s. 107.

²⁹ E. Janeczko, *Zasiedzenie...*, s. 31-32; zob. także postanowienie TK z 15 grudnia 1999 r., Ts 111/99 (OTK ZU 2000, nr 1, poz. 23).

danej społeczności. Między innymi dlatego na przestrzeni lat instytucja ta zmieniała się, choć – jak słusznie zauważono w doktrynie – nie jest to instytucja szczególnie czuła na przeobrażenia społeczno-gospodarcze³⁰.

Przesłanki zasiedzenia

Jak wskazano powyżej, w poszczególnych regulacjach występują zazwyczaj następujące przesłanki konieczne do stwierdzenia zasiedzenia prawa własności nieruchomości: posiadanie, upływ czasu, dobra wiara, tytuł prawny, wpis do rejestru czy zdatność rzeczy do zasiedzenia. Ustawodawca, projektując instytucję zasiedzenia w swoim systemie prawnym, winien wziąć je pod uwagę i rozważyć ich inkorporację. Oczywiście jest, że minimum w tym zakresie stanowią przesłanki posiadania i upływu czasu, które charakteryzują tę instytucję prawną, a ich pominięcie powodowałoby, iż instytucja „powołana do życia” przez ustawę byłaby czymś innym niż zasiedzenie.

Co do charakteru prawnego posiadania prowadzącego do zasiedzenia zauważyć należy, że zazwyczaj poszczególni ustawodawcy wskazują, iż do zasiedzenia może prowadzić tylko tzw. posiadanie właścicielskie, tj. posiadanie samoistne w rozumieniu art. 336 k.c. O uznaniu konkretnego posiadania za właścicielskie decydują przede wszystkim okoliczności zewnętrzne, tj. zachowanie się posiadacza względem przedmiotu posiadania oraz jego wola. Ten ostatni element, czyli wola posiadania „jak właściciel” – a więc traktowania siebie jak właściciela – jest na ogół zasadniczym elementem posiadania prowadzącego do zasiedzenia³¹.

Upływ czasu, jaki jest konieczny dla stwierdzenia zasiedzenia, ma o tyle znaczenie, że nie może być zbyt krótki, tak by ustawodawca nie spotkał się z zarzutem nienależytej ochrony własności. Wszak zasiedzenie jest instrumentem regulującym sytuację wyjątkową i nie może doprowadzić do stanu, w którym w opinii publicznej powstanie przeświadczenie o tym, iż własność można utracić zbyt łatwo. Dopiero zaś upływ takiego czasu, który pozwoli na ustalenie, że określona sytuacja faktyczna jest

³⁰ S. Wójcik, *Zasiedzenie...*, s. 391.

³¹ Posiadanie należy odróżnić m.in. od władztwa prekaryjnego, które nie prowadzi do zasiedzenia. W tym zakresie zob. P. Książak, *Prekarium w prawie polskim*, Rejent 2007, nr 2, s. 58 i nast.

trwała i umożliwia przeświadczenie o jej ostateczności³², winien prowadzić do zasiedzenia³³. Jest to niewątpliwie przesłanka dyskusyjna, z tym zastrzeżeniem, że obecnie panująca na świecie tendencja zmierza raczej do skracania różnych terminów, a nie ich wydłużania.

Przesłanka dobrej wiary posiadacza – stosowana w niektórych ustawodawstwach – polega na ustaleniu, czy u posiadacza istnieje błędne przekonanie usprawiedliwione okolicznościami faktycznymi, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. Od wystąpienia takiego stanu rzeczy możliwe jest uzależnienie nabycia przez zasiedzenie, ewentualnie złagodzenia przesłanek takiego nabycia. Obecnie można zaobserwować taką tendencję, że w przypadku stwierdzenia dobrej wiary u posiadacza skraca się ustawowe terminy wymagane do zasiedzenia. Nie mniej jednak dopuszczalna wydaje się także i taka koncepcja, stosownie do której brak dobrej wiary wyłącza zasiedzenie w ogóle.

Z przesłanką dobrej wiary związane są niejako przesłanki tytułu prawnego oraz wpisu do odpowiedniego rejestru (księgi wieczystej). Ta pierwsza oznacza, że istnieje określone zdarzenie prawne (z reguły umowa), na podstawie którego posiadacz objął rzecz we władanie, ale nie nabył prawa własności – bądź z powodu braku tego prawa u zbywcy, bądź z powodu uchybień natury formalnej³⁴. Druga zaś uzależnia zasiedzenie od sytuacji, w której nie tylko istnieje określony tytuł prawny, ale jeszcze posiadanie zostało ujawnione w księdze wieczystej, co jest charakterystyczne dla systemów, gdzie rejestry te występują powszechnie i stanowią istotną gwarancję dla podmiotów w nich wpisanych o przysługujących im prawach.

Przesłanka zdatowności rzeczy do zasiedzenia jest zaś na ogół wyrazem koncepcji ustawodawcy do ograniczania możliwości wykorzystania instytucji zasiedzenia, gdy służy to określonemu ustrojowi czy zjawisku o charakterze społecznym. Do tej grupy zaliczyć należy także rzeczy,

³² Por. choćby P. Łaski, *Zasiedzenie w prawie międzynarodowym*, Annales UMCS, Sectio G, 1996, vol. XLIII, s. 305.

³³ Na marginesie zauważyć należy, że problem upływu terminów zasiedzenia był już w naszym kraju wskazywany, co doprowadziło do wydłużenia terminów zasiedzenia nieruchomości w roku 1990. Por. S. Wójcik, *Zasiedzenie...*, s. 390.

³⁴ Por. J. St. Piątkowski, [w:] *System prawa...*, s. 314.

które są wyjęte z obrotu, przy czym akurat w prawie nieruchomości ma to marginalne znaczenie.

Mając zaś na uwadze powyższe, można uznać, że poszczególni ustawodawcy winni w sposób ostrożny podchodzić do wykorzystania przesłanek „nieobligatoryjnych”, gdyż dzięki temu mogą rozszerzyć bądź ograniczyć zastosowanie instytucji zasiedzenia na danym terenie. W taki sposób mogą wpływać na poglądy opinii publicznej, która raz może uznać dane rozwiązanie za zbyt liberalne, innym razem zaś za zbyt chroniące niewykonywaną własność.

Regulacja kodeksu cywilnego

Obecnie omawiana instytucja normowana jest w kodeksie cywilnym (art. 172-176), a przepisy prawne tam zamieszczone ostatni raz zmieniono w roku 1990³⁵. W art. 172 k.c. – stosownie do treści którego posiadacz nieruchomości, niebędący jej właścicielem, nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze – zawarta jest normatywna definicja zasiedzenia (§ 1). Ustawa wskazuje także, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2). Jeżeli zaś właściciel nieruchomości przeciwko któremu biegnie zasiedzenie jest małoletni, zasiedzenie nie może skończyć się wcześniej niż z upływem dwóch lat od uzyskania pełnoletności przez właściciela (art. 173 k.c.).

W zakresie upływu terminów zasiedzenia ustawodawca nie zdecydował się – w zasadzie – na wprowadzenie odrębnych reguł od ogólnie przyjętych na tle tego kodeksu cywilnego. Z treści art. 175 k.c. wynika bowiem, że do biegu zasiedzenia (początek biegu terminu zasiedzenia, zawieszenie biegu zasiedzenia, przerwanie biegu zasiedzenia) stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń. Zastosowanie znajdują więc art. 121-124 k.c. Pewnym odstępstwem od tych reguł jest postanowienie ustawowe art. 176 k.c., wedle którego, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego po-

³⁵ Dz.U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321.

przednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

W świetle powyższego uznać należy, że ustawodawca polski przyjął w zasadzie przesłanki zasiedzenia występujące w prawie rzymskim, rezygnując jedynie z wymogu, by nabycie nastąpiło z mocy określonego tytułu prawnego³⁶. Kodeks cywilny – jako materialnoprawna podstawa zasiedzenia – wskazuje co prawda na dwie przesłanki zasiedzenia nieruchomości, tj. samoistne posiadanie (wola posiadania „jak właściciel”) i upływ czasu (20 bądź 30 lat), to jednak oczywiste jest, że nieruchomość będąca przedmiotem zasiedzenia „musi się do tego nadawać”. Z kolei dobra bądź zła wiara posiadacza ma zaś wpływ na długość terminu zasiedzenia.

Oznacza to, że w obowiązujących obecnie przepisach nie jest istotne, by posiadanie oparte było na pewnej dopuszczonej przez prawo przyczynie, która tym samym czyniłaby je w obliczu prawa legalnym. Posiadacz nie musi wykazać, że nabycie posiadania nastąpiło na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, przedmiot zasiedzenia może być w zasadzie dowolny, tak jak i osoba nabywcy (w tym zakresie nie ma żadnych ograniczeń). Z tej przyczyny zasiedzenie jest więc – w obecnej konstrukcji – instytucją powszechnie dostępną, z której można skorzystać bez większych ograniczeń. Wystarczające jest wykazanie w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia, że władający daną rzeczą był jej posiadaczem samoistnym oraz to, aby owo posiadanie trwało przez czas określony w ustawie.

Stwierdzenie zasiedzenia

Sprawy o stwierdzenie zasiedzenia należą do jurysdykcji sądów polskich. Wyłączność jurysdykcji krajowej przewidziano w art. 1102 § 1 k.p.c. oraz art. 22 ust. 1 rozporządzenia Rady Nr 44/2001/WE w sprawie

³⁶ Warto zauważyć, że wymóg słusznego tytułu (akt notarialny) jako przesłanki dobrej wiary posiadacza przy zasiedzeniu nieruchomości przyjął w swoim orzecznictwie m.in. Sąd Najwyższy. W tym zakresie zob. W. R o z w a d o w s k i, *Zasiedzenie nieruchomości w dobrej wierze w prawie cywilnym na tle prawa rzymskiego*, [w:] *W kręgu teoretycznych i praktycznych aspektów prawoznawstwa. Księga Jubileuszowa Profesora Bronisława Ziemanina*, Szczecin 2005, s. 235 i nast. oraz uchwała 7 sędziów SN z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91 (OSN 1992, nr 4, poz. 48).

jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych³⁷ i art. 16 lit. a) konwencji lugańskiej³⁸. Stwierdzenie nabycia prawa poprzez zasiedzenie odbywa się zatem drogą sądową, gdzie w prawie polskim przyjęto, że następuje to w postępowaniu nieprocesowym. Sądem właściwym rzeczowo do wniesienia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia jest sąd rejonowy (art. 16 k.p.c.). Właściwość miejscowa zależy zaś od miejsca położenia rzeczy (art. 606 k.p.c.).

Stosownie do treści art. 609 § 1 k.p.c. do zgłoszenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności uprawniony jest każdy zainteresowany. Przepis ten, pomimo że mowa w nim tylko o zasiedzeniu własności, stosuje się we wszystkich sprawach dotyczących zasiedzenia, a więc zarówno w sprawach o zasiedzenie własności rzeczy ruchomej i nieruchomości, jak i o zasiedzenie wieczystego użytkowania oraz służebności gruntowej. We wniosku należy dokładnie opisać przedmiot zasiedzenia. W wypadku nieruchomości należy wskazać miejsce jej położenia (adres), powierzchnię, oznaczenie geodezyjne oraz numer księgi wieczystej (zbioru dokumentów)³⁹. W przypadku wniosków dotyczących nieruchomości – stosownie do treści art. 607 k.p.c. – wnioskodawca powinien dołączyć do wniosku odpis z księgi wieczystej albo zaświadczenie o stanie prawnym wynikającym ze zbioru dokumentów. Nadto w sprawie o zasiedzenie własności nieruchomości obowiązkowe jest również dołączenie:

a) mapy nieruchomości sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych, chyba że zasiedzenie obejmuje całą nieruchomość, która ma urzędową księgę wieczystą,

³⁷ Rozporządzenie Rady Nr 44/200/ WE z dnia 22 grudnia 2000 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych (Dz.Urz. WE L 12/1-23 z 16 stycznia 2001 r.).

³⁸ Konwencja o jurysdykcji i wykonywaniu orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych i handlowych sporządzona w Lugano dnia 16 września 1988 r. (Dz.U. z 2000 r. Nr 10, poz. 132). Por. także T. E r e c i ń s k i, J. C i s z e w s k i, *Międzynarodowe postępowanie cywilne*, Warszawa 2000.

³⁹ Tak: J. G u d o w s k i, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. III, red. T. E r e c i ń s k i, Warszawa 2006, s. 216.

b) informacji organu podatkowego co do osoby posiadacza nieruchomości oraz osoby opłacającej podatek od nieruchomości i podatek rolny za okres objęty wnioskiem,

c) wyciągu z ewidencji gruntów.

Jeśli wnioskodawca nie dołączy tych dokumentów, przewodniczący wyznaczy mu w tym celu odpowiedni termin; może jednak, gdy wnioskodawca napotyka znaczne trudności, zlecić sporządzenie mapy na jego koszt, a także zwrócić się do właściwych organów o przedstawienie pozostałych dokumentów⁴⁰.

Poza wymienionymi dokumentami istotne znaczenie w sprawach o zasiedzenie – dla wykazania przesłanek zasiedzenia – mają osobowe źródła dowodowe. Zeznania świadków i przesłuchanie stron to jedne ze środków dowodowych, które mają największy wpływ na końcowe rozstrzygnięcie. W sprawach dotyczących nieruchomości istotne znaczenie może mieć również opinia biegłego geodety, zwłaszcza dla wytyczenia przedmiotu zasiedzenia.

Po przeprowadzeniu postępowania i udowodnieniu przez osoby zainteresowane faktów uzasadniających stwierdzenie zasiedzenia sąd wydaje postanowienie co do istoty sprawy, wymieniając osobę, która nabyła dane prawo, choćby to była inna osoba niż wskazana przez wnioskodawcę⁴¹. W postanowieniu należy zaś wskazać dokładną datę zasiedzenia.

Ocena obecnej regulacji

Powyższa konstrukcja zasiedzenia, zarówno materialnoprawna, jak i formalnoprawna może rzeczywiście budzić kontrowersje niektórych, zwłaszcza gdy jako tło porównawcze posłużą inne regulacje, bardziej restrykcyjne, jeżeli chodzi o przesłanki konieczne do stwierdzenia zasiedzenia, w tym regulacja niemiecka. W tym ostatnim wypadku możliwość skorzystania z instytucji zasiedzenia nieruchomości jest bowiem mocno ograniczona, gdyż, jak wskazywano uprzednio, tylko posiadacze ujawnieni w księgach wieczystych mogą żądać stwierdzenia zasiedzenia. Gdy dojdą do tego argumenty o konieczności silniejszej ochrony własności,

⁴⁰ Tamże.

⁴¹ Por. orzeczenie SN z 12 czerwca 1986 r., III CZP 28/86 (OSNCP 1987, nr 5-6, poz.74).

to osoby będące przeciwne instytucji zasiedzenia w obecnym jej kształcie znajdują punkt zaczepienia dla teorii o konieczności ograniczenia zastosowania tej figury prawnej.

Niemniej jednak konstrukcję zasiedzenia własności nieruchomości przyjętą dotychczas w prawie polskim – co do zasady – należy ocenić pozytywnie. Prowadzi ona do usunięcia stanu niepewności z obrotu, co jest jej niewątpliwym atutem, podobnie zresztą jak innych instytucji tego rodzaju (np. przedawnienie). Jeżeli chodzi o przesłanki zasiedzenia, wydaje się, że ustawodawca dokonał w tym zakresie właściwego wyboru. Pomimo zgłaszanych w doktrynie postulatów *de lege ferenda*, by ograniczyć możliwość zastosowania tej instytucji i wprowadzić jedynie możliwość tabularnego (*secundum tabulas*) zasiedzenia nieruchomości, nie wydają się one do końca przekonujące⁴². Konstrukcja prawna zasiedzenia nieruchomości w naszym ustawodawstwie została bowiem tak pomyślana, by zastosowanie tej figury prawnej mogło być częste, co jest związane z faktem, iż szereg nieruchomości miało nieuregulowany stan prawny w okresie wejścia przepisów z zakresu zasiedzenia w życie. Stan ten jest aktualny także i dzisiaj, choć oczywiście należy w dalszym ciągu chronić możliwie szeroko prawo własności dotychczasowego właściciela. Temu służą jednak terminy, jakich upływ musi nastąpić, by mogło dojść do zasiedzenia, jak również ewentualne roszczenia przysługujące dotychczasowemu właścicielowi (posesoryjne i petytoryjne). Z kolei w tym aspekcie – pomimo przeciwnych poglądów dużej części społeczeństwa – rozważyć należy, czy obecne terminy zasiedzenia nieruchomości (20 lat w dobrej wierze, 30 lat w złej wierze) nie wymagają skrócenia. Jest to bowiem ogólnoświatowa tendencja, a mając na uwadze obecny rozwój społeczeństwa, w tym powszechną dostępność środków komunikacji elektronicznej oraz wzrastającą dzięki temu świadomość prawną, postulaty zmierzające w tym kierunku jawią się jako godne poparcia⁴³. Z kolei dywersyfikacja okresu posiadania koniecznego do zasiedzenia ze względu na dobrą bądź złą wiarę posiadacza również wydaje się uzasadniona.

Jeżeli zaś chodzi o sądowe stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, to z uwagi na coraz bardziej postępujące „zagalwanienie” regulacji doty-

⁴² Por. U. Moś, *Zasiedzenie...*, s. 73 i nast.

⁴³ Por. S. Wójcik, *Zasiedzenie...*, s. 390 i nast.

czących postępowania cywilnego w Polsce oraz konieczność umiejętnej obrony swoich interesów przez strony, można pokusić się o twierdzenie, że strona bez „fachowej” reprezentacji w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia może mieć trudności z wykazaniem swoich racji. Związane jest to z panującym formalizmem w tym zakresie, od którego jednak trudno odstąpić.

De lege ferenda

Mając na uwadze powyższe, należy się zastanowić, czy obecna regulacja zasiedzenia nieruchomości winna zostać inkorporowana do przyszłego kodeksu cywilnego. Jest to bowiem dobry moment na ewentualną zmianę konstrukcji prawnych, które funkcjonują w naszym systemie od dłuższego czasu w niezmienionym kształcie. Niewątpliwie zaś jest to doskonała okazja do ponownego przemyślenia *ratio legis* tej instytucji, jak również funkcji, jaką ta figura prawna winna w naszym porządku prawnym pełnić.

Wydaje się, że należy zaakceptować twierdzenie, iż zasiedzenie ma służyć do usunięcia stanu niepewności w obrocie, z tym zastrzeżeniem, że musi to być instytucja stosowana wyjątkowo, jedynie do usuwania długotrwałych niezgodności pomiędzy stanem posiadania a stanem prawnym. Przy jej projektowaniu należy wziąć pod uwagę panujące w Polsce stosunki własnościowe oraz fakt wzrostu świadomości prawnej ogółu społeczeństwa. Negatywna ocena moralna tej instytucji, pozbawiającej w końcu właściciela jego prawa, nie może jednak przesądzać o ograniczeniu zastosowania zasiedzenia. Utrata własności jest bowiem wpisana w istotę tej instytucji i jest tutaj związana raczej z interesem uniwersalnym, a nie syngularnym. Zasiedzenie pozwala bowiem – pomimo moralnych wątpliwości niektórych – na podniesienie stanu zaufania społeczeństwa do obowiązującego prawa. To od jednostki przecież zależy, czy nie utraci ona swoich praw i to jej działanie może doprowadzić do tego, że nie będzie ona „zagrożona zasiedzeniem”. W obecnej rzeczywistości wydaje się, iż taka argumentacja znajduje mocne uzasadnienie, a tendencja do tego, by pozbawiać ochrony podmioty, które nie wykonują swoich praw, wzrasta⁴⁴.

⁴⁴ Por. choćby art. 169 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2000 r. – Prawo własności przemysłowej (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1117).

W przyszłych przepisach nie powinno być ograniczenia, tak co do przedmiotu zasiedzenia, jak i podmiotów, na rzecz których takie nabycie może nastąpić. Nie jest to bowiem w żaden sposób uzasadnione, a mając na uwadze zasadę równości wobec prawa, nie należy sytuacji żadnego z podmiotów występujących w prawie cywilnym różnicować. Dotyczy to także Skarbu Państwa, którego sytuacja prawna w tym aspekcie nie powinna różnić się od sytuacji prawnej innych osób.

Mając to na uwadze, nowy kształt prawny przepisów o zasiedzeniu własności nieruchomości powinien przedstawiać się następująco:

1. Kto objął nieruchomość w posiadanie samoistne, nabywa prawo własności tej nieruchomości wraz z upływem czasu przewidzianego w ustawie.

2. Czas posiadania potrzebny do zasiedzenia winien być uzależniony od dobrej bądź złej wiary posiadacza i wynosić odpowiednio 10 lub 20 lat. Terminy te znalazłyby zastosowanie do spraw, w których bieg terminu zasiedzenia nastąpił także pod rządami obecnej ustawy. W tym ostatnim wypadku być może należałoby wprowadzić regulację przejściową dla zasiedzenia własności tych nieruchomości, w stosunku do których bieg terminu zasiedzenia miałby nastąpić w przeciągu 10 lat od wejścia nowych przepisów w życie (celem ochrony dotychczasowych właścicieli).

3. Brak tytułu prawnego co do nabycia posiadania nieruchomości winien być relewantny z punktu widzenia możliwości nabycia przez zasiedzenie. W przypadku zaś, gdyby tytuł prawny istniał, należy taką sytuację traktować na równi z przyjęciem, że posiadanie ma charakter posiadania w dobrej wierze.

4. Wpis osoby nieuprawnionej do księgi wieczystej jako właściciela winien powodować, że osoba ta nabywa prawo własności nieruchomości w takim okresie jak osoba, której posiadanie ma charakter posiadania w dobrej wierze.

5. Przy utrzymaniu konstrukcji przewidzianej w art. 344 § 2 k.c. (roszczenie posesoryjne wygasa, o ile nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia) bieg terminu zasiedzenia winien rozpoczynać się z chwilą, gdy dotychczasowy posiadacz utraci roszczenie o przywrócenie utraconego posiadania.

6. Jeżeli właściciel nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, jest małoletni, zasiedzenie nie może skończyć się wcześniej niż z upływem dwóch lat od uzyskania przez niego pełnoletności.

7. Jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat dwadzieścia.

8. Przepisy o zasiedzeniu własności nieruchomości winny być stosowane odpowiednio do nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej i użytkowania wieczystego, przy uwzględnieniu ewentualnych dodatkowych przesłanek koniecznych do spełnienia przy ich nabyciu.

9. Osoba, która nabywa rzecz poprzez zasiedzenie, nie jest obowiązana do jakiegokolwiek ekwiwalentu względem osoby, która w ten sposób utraciła własność.

10. W sprawie o stwierdzenie zasiedzenia należy wprowadzić przymus adwokacko-radcowski dla stron takiego postępowania.

Wnioski

Powyższe pozwoli na wprowadzenie do naszego systemu konstrukcji zasiedzenia, która z jednej strony będzie mogła służyć do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, z drugiej zaś należycie będzie chronić dotychczasowego właściciela. Odnosząc się do charakteru prawnego tej instytucji, można stwierdzić, że choć początkowo kształt zasiedzenia był inny, to jednak istota tej instytucji nie ulega zmianie. Zasiedzenie tak w wieku XIX, jak i w przyszłym kodeksie cywilnym powodować będzie nabycie prawa przez nieuprawnionego na skutek spełnienia przesłanek określonych w ustawie. Proponowana w niniejszym opracowaniu konstrukcja wpisuje się w to założenie, stanowiąc – jak się wydaje – rozsądny kompromis pomiędzy liberalnym i konserwatywnym systemem zasiedzenia.