

JAN WSZOŁEK*

NABYCIE UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W DRODZE ZASIEDZENIA

WSTĘP

Przy regulacji stanów prawnych nieruchomości bardzo często problematyka współwłasności i współposiadania łączy się z problematyką nabycia własności w drodze zasiedzenia. Przepisy kodeksu cywilnego, podobnie jak przepisy prawa rzeczowego o zasiedzeniu, nie przewidują odrębnych szczegółowych regulacji dla tej kwestii — powoduje to konieczność odpowiedniego stosowania przepisów, co w praktyce niekiedy prowadzić może do pewnych kontrowersji. W ciągu kilkunastu lat, na gruncie wielu rozmaitych stanów faktycznych ukształtowało się orzecznictwo oraz doktryna dotyczące możliwości nabycia w drodze zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości. Orzecznictwo, jak i sama problematyka są w dużej mierze kazuistyczne — istnieje wiele sytuacji, w których rozważać można skutek zasiedzenia w odniesieniu do udziału we współwłasności — odmiennie wygląda kwestia zasiedzenia przez współposiadaczy, zasiedzenia przeciwko współwłaścicielom, zasiedzenia udziału we współwłasności przez osobę trzecią oraz modyfikacji wysokości udziałów we współwłasności w drodze zasiedzenia. Kazuistyczny charakter rozstrzygnięć powoduje, że formułowanie generalnych zasad odnoszących się do kwestii nabycia w drodze zasiedzenia udziału we współwłasności nie jest łatwym zadaniem — problematyka ta ma jednak znaczną doniosłość praktyczną i nierzadko pojawia się w praktyce sądowej oraz podczas analizy stanów prawnych nieruchomości, co powoduje, że warto dokonać rekapitulacji dotychczasowych wypowiedzi doktryny i orzecznictwa na ten temat.

* Autor jest doktorantem w Katedrze Prawa Cywilnego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, aplikantem adwokackim ORA w Krakowie.

DOPUSZCZALNOŚĆ ZASIEDZENIA UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI

Omawiając ogólną kwestię dopuszczalności zasiedzenia udziału we współwłasności, należy wskazać, że w doktrynie powojennej stosunkowo wcześniej rozważono pojawiające się w tym względzie wątpliwości, przesądając o dopuszczalności tego sposobu nabycia także w odniesieniu do udziału we współwłasności¹. Jak wyjaśnił J. Ignatowicz, powołując się na F. Zolla, przedmiotową zdolność do zasiedzenia posiada prawo, które spełnia kilka warunków. Po pierwsze, powinno ono być prawem cywilnym o charakterze majątkowym, po drugie, powinno być prawem rzeczowym, po trzecie, powinno to być takie prawo, które może być przedmiotem posiadania, to jest z którym łączy się pewne faktyczne władztwo nad rzeczą. Jak trafnie wówczas zauważono, udział we współwłasności spełnia powyższe trzy kryteria. W przypadku posiadania wskazano, że nie są wyłączone faktyczne sytuacje odpowiadające nie tylko treści prawa własności jako ogółu praw właściciela do rzeczy, ale także treści uprawnień każdego ze współwłaścicieli². W przeciwieństwie do art. 127 prawa rzeczowego kodeks cywilny nie przyjął zasady, że przedmiotem zasiedzenia może być każde prawo rzeczowe, z którym wiąże się władztwo nad rzeczą³, i na gruncie obecnie obowiązujących przepisów uznaje się, że możliwość nabycia w drodze zasiedzenia prawa powinna być w sposób wyraźny wskazana przez ustawodawcę⁴. Jako uzasadnienie poglądu o możliwości nabycia w drodze zasiedzenia udziału we współwłasności można wskazać, że współwłasność jest stosunkiem pochodnym od własności, a więc nie jest w pełni samodzielnią instytucją prawną, czego następstwem jest to, że do współwłasności stosuje się wszystkie przepisy o własności, chyba że co innego wynika z przepisów dotyczących własności przysługującej kilku osobom⁵ — jeżeli zatem można nabyć przez zasiedzenie prawo własności, to tym samym można nabyć tą drogą udział współwłaściciela⁶.

¹ W. Hans, J. Ignatowicz: *Dwugłos w sprawie zasiedzenia udziału we współwłasności*, Nowe Prawo 1956, nr 9, s. 102 i n.

² *Ibidem*, s. 105.

³ E. Janeczko, *Zasiedzenie*, Zielona Góra 2002, s. 34.

⁴ J. Akińcza: *Zakres podmiotowy uczestników w postępowaniu o zasiedzenie — ochrona prawa zainteresowanego w nieprocesie*, Monitor Prawniczy 2006, nr 7, s. 392; należy jednocześnie wskazać, że pewnym wyjątkiem jest nabycie w drodze zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego, o którym nie wspominają przepisy prawa.

⁵ S. Rudnicki: *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 281; E. Janeczko: *Zasiedzenie*, *op. cit.*, s. 127.

⁶ W. Hans, J. Ignatowicz: *Dwugłos...*, *op. cit.*, s. 105; J. St. Piątkowski: *System prawa cywilnego*, pod red. J. Ignatowicza, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1977, s. 316.

POSIADANIE SAMOISTNE A WSPÓLPOSIADANIE RZECZY

Podstawową przesłanką nabycia własności w drodze zasiedzenia jest posiadanie samoistne. Ta przesłanka oraz przesłanka upływu czasu są jedynymi koniecznymi w przypadku nieruchomości, gdyż przesłanka dobrej wiary ma istotne znaczenie jedynie dla oznaczenia okresu wymaganego do nabycia prawa własności⁷. W przypadku wielopodmiotowości posiadanie przyjmuje formę współposiadania przez kilka osób, którego istota polega na tym, że każdy współposiadacz może posiadać całą rzecz i korzystać z niej wspólnie z innymi posiadaczami. Gdy posiadaczami są właściciele rzeczy, żadnemu z nich nie przysługuje z samego tytułu udziału we współwłasności prawo do wyłącznego korzystania z określonej części rzeczy wspólnej⁸. Jak wskazuje się w literaturze, współposiadanie tej samej rzeczy może mieć różne postacie⁹. Najprostszą formą współposiadania jest posiadanie części fizycznych nieruchomości (*possessio pro diviso*) — przykładem jest odrębne posiadanie dwóch działek ewidencyjnych, stanowiących łącznie jedną nieruchomość, przez dwóch współwłaścicieli. Bardziej skomplikowana jest sytuacja, w której mamy do czynienia z jednoczesnym współposiadaniem całości rzeczy, niewyłączającym posiadania przez pozostałych współwłaścicieli — jako przykład można wskazać współposiadanie nieruchomości przez dwie osoby wspólnie prowadzące gospodarstwo domowe (np. pozostające w konkubinacie) — w opisanej sytuacji nie sposób wskazać części fizycznej, z której korzystają poszczególni współposiadacze, gdyż jednakowo korzystają oni z całości rzeczy.

Odrębnie niekiedy wskazuje się na tzw. współposiadanie łączne, które występuje między małżonkami lub współnikami spółki cywilnej¹⁰. Z bezudziałowej wspólności majątkowej wynika bezudziałowy charakter współposiadania. Ponadto przez sam fakt powstania lub istnienia wspólności majątkowej drugi małżonek nie staje się posiadaczem tylko dlatego, że posiadaczem rzeczy jest drugi małżonek¹¹. Jak wskazuje się w doktrynie, nie jest wykluczone także nabycie przez zasiedzenie współwłasności łącznej przez współników, z tym że przesłanką konieczną byłoby w takim wypadku również współposiadanie¹². Skutek zasiedzenia na rzecz majątku objętego wspólnością małżeńską wynika z przepisów prawa rodzinnego i ponieważ w sytuacji tej nie występuje zasiedzenie udziału we współwłasności, kwestia ta nie będzie dalej w tym miejscu rozwijana.

⁷ E. Janeczko: *Zasiedzenie*, *op. cit.*, s. 129.

⁸ S. Rudnicki: *Komentarz...*, *op. cit.*, s. 280; tenże: *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2010, s. 79 i n.; J.St. Piątkowski: *System...*, *op. cit.*, s. 339.

⁹ S. Rudnicki: *Nabycie...*, *op. cit.*, s. 80.

¹⁰ *Ibidem*.

¹¹ Uzasadnienie uchwały SN z dnia 28 lutego 1978 r., III CZP 7/78, OSNCP 1978, nr 9, poz. 153; postanowienie SN z dnia 17 kwietnia 2008 r., I CSK 520/07, LexPolonica nr 1900337.

¹² J.St. Piątkowski: *System...*, *op. cit.*, s. 340.

Należy zwrócić uwagę, że w niektórych sytuacjach można także spotkać się z wykonywaniem władztwa wyłącznie w stosunku do części składowych nieruchomości — na przykład budynku albo poszczególnych pomieszczeń wyodrębnionego lokalu. W orzecznictwie wskazuje się, że konstrukcja posiadania części składowej rzeczy jest nieprawidłowa i nie jest możliwe samoistne posiadanie na przykład pomieszczenia w lokalu¹³. W przeciwieństwie do wskazanego wyżej poglądu dotyczącego niemożności samoistnego posiadania części składowej nieruchomości, w doktrynie i orzecznictwie powszechnie wskazuje się jednak, że nabycie w drodze zasiedzenia części nieruchomości gruntowej jest możliwe. Pogląd taki może budzić pewne kontrowersje, gdyż część nieruchomości gruntowej nie jest rzeczą — nie stanowi bowiem „części powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności”. Wydaje się, że skoro przedmiotem posiadania samoistnego może być jedynie rzecz, to albo samoistne posiadanie części rzeczy nie powinno być możliwe, albo z drugiej strony należałoby dopuścić możliwość samoistnego posiadania części składowych. Jako uzasadnienie dopuszczalności posiadania części rzeczy powołuje się w doktrynie takie przyczyny jak: dopuszczalność takiej konstrukcji w prawie rzymskim, przy podobieństwie konstrukcji jurystycznej zasiedzenia¹⁴ oraz wypowiedzi orzecznictwa międzywojennego¹⁵. Wskazuje się, że w przypadku posiadania części nieruchomości gruntowej zachodzi wyjątek od zasady niedopuszczalności posiadania części rzeczy przy rzeczach podzielnych, przy czym o podzielności mają decydować zarówno przepisy prawa, jak i właściwości rzeczy¹⁶. W obecnym ustawodawstwie brak norm obszarowych, a przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wyraźnie wskazują, że podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Mimo faktu, że fragment gruntu, nawet niewydzielony geodezyjnie, nie jest rzeczą (nie spełnia kryteriów, o których mowa w art. 46 k.c.), może być przedmiotem samoistnego posiadania.

Nie wchodząc w szerszą polemikę dotyczącą przedmiotu posiadania, na tle kwestii nabycia części nieruchomości w drodze zasiedzenia należałoby dokonać pewnego doprecyzowania poprzez podzielenie części nieruchomości na trzy grupy. Pierwszą grupę stanowiłyby części fizyczne, które mogą stanowić odrębną rzecz na skutek dokonanego wyodrębnienia bez spełniania dodatkowych wymogów (są to części gruntu). Drugą grupę stanowiłyby części składowe, które mogą stać się odrębną rzeczą, jednak po spełnieniu dodatkowych, przewidzianych prawem wymogów, na przykład wpisu do księgi wieczystej. Należący do tej grupy lokal może być przedmiotem posiadania samoistnego, o ile jest wyodrębniony (stanowi nieruchomość lokalową), nie może być posiadany samoistnie przed wyodrębnieniem — pra-

¹³ Postanowienie SN z dnia 6 czerwca 1973 r., I CR 413/73, LexPolonica nr 309162; postanowienie SN z dnia 19 stycznia 1988 r., III CRN 459/87, Lex nr 8858; uchwała SN z dnia 15 marca 1989 r., III CZP 14/89, OSNCP 1990, nr 2, poz. 27.

¹⁴ S. Wróblewski: *Zarys wykładu prawa rzymskiego. Prawo rzeczowe*, Kraków 1919, s. 21.

¹⁵ Postanowienie SN z dnia 25 maja 1932 r., I C 2047/31, Zb.Orz. 1932, poz. 102.

¹⁶ E. Janeczko: *Zasiedzenie, op. cit.*, s. 125.

wo przewiduje określone sposoby powstania nieruchomości lokalowej, zatem dopóki wymogi te nie zostaną spełnione, nie mamy do czynienia z odrębną rzeczą. Trzecią grupę stanowiłyby części składowe, które nigdy nie będą mogły stanowić odrębnej rzeczy — takie jak pokój w budynku, które nigdy nie będą przedmiotem samoistnego posiadania, ponieważ zgodnie z prawem nigdy nie będą mogły stać się osobnymi rzeczami.

Nawiązując do powyższych uwag, należy wskazać, że w orzecznictwie spotkać się można z poglądem, zgodnie z którym nie jest możliwe samoistne posiadanie części, której nie da się fizycznie wydzielić¹⁷. Część taka nie jest bowiem, i nigdy nie będzie, rzeczą, wobec czego nie może być przedmiotem posiadania samoistnego. W uzasadnieniu uchwały SN z dnia 15 marca 1989 r.¹⁸ Sąd Najwyższy wywiódł, że nie jest dopuszczalne zasiedzenie jednego z pokoi wchodzących w skład wyodrębnionego lokalu, gdyż w przypadku pokoju nie nastąpi nigdy skutek przedmiotowy w postaci powstania nowej rzeczy w wyniku wyodrębnienia części rzeczy dotychczasowej. Pokój nie może występować w obrocie jako rzecz, która przez wyodrębnienie uzyskaby cechę samoistności. Nie może być zatem traktowany w zakresie własności na gruncie art. 336 k.c. jako przedmiot samoistnego posiadania¹⁹. Jak wynika z powyższego, nie zawsze posiadanie określonych części składowych doprowadzi do zasiedzenia tych części jako osobnych przedmiotów własności. W niektórych jednak sytuacjach będzie mogło dojść do nabycia w drodze zasiedzenia udziału we współwłasności.

Niemожność posiadania samoistnego części składowej rzeczy nie wyklucza współposiadania całości rzeczy przez osobę wykonującą swoje władztwo faktyczne nad określoną częścią składową — na przykład niewyodrębnionym prawnie lokalem. Należy jednak zwrócić uwagę, że mimo identycznego elementu *corpus*, inna jest treść *animus*. *Animus* współposiadacza to element woli ukierunkowany w ten sposób, że osoba działa i czuje się „jak współwłaściciel”. Osoba władająca niewyodrębnionym lokalem, aby nabyć współwłasność w drodze zasiedzenia, musiałaby zatem wykazać nie tyle, że zachowywała się jak właściciel lokalu, ale że zachowywała się jak współwłaściciel budynku i gruntu, wykonując swoje władztwo w stosunku do niewyodrębnionego lokalu.

ZASIEDZENIE PRZECIWKO KILKU WSPÓŁWŁAŚCICIELOM

Możliwość zasiedzenia udziału we współwłasności może mieć miejsce wówczas, gdy samoistny posiadacz rzeczy posiada w całości rzecz stanowiącą własność kilku współwłaścicieli. W sytuacjach takich zdarza się, że niezbędne dla zasiedzenia

¹⁷ Postanowienie SN z dnia 6 czerwca 1973 r., I CR 413/73, *op. cit.*

¹⁸ Uchwała SN z dnia 15 marca 1989 r., III CZP 14/89, OSNCP 1992, nr 2, poz. 27.

¹⁹ *Ibidem*.

przesłanki są spełnione w takiej konfiguracji, że nie jest możliwe nabycie pełnego prawa własności, a jedynie udziału we współwłasności²⁰.

Sytuacja taka wystąpi, gdy jeden spośród współwłaścicieli jest małoletni albo nie minął okres dwóch lat od uzyskania przez niego pełnoletności, a pozostali współwłaściciele są pełnoletni²¹. Zgodnie bowiem z treścią art. 173 k.c., jeżeli właściciel, a więc także i jeden ze współwłaścicieli, przeciwko któremu biegnie termin zasiedzenia, jest niepełnoletni, bieg terminu nie może zakończyć się wcześniej niż z upływem dwóch lat od uzyskania pełnoletności przez właściciela. Podobnie kształtuje się, z mocy art. 122 k.c. w zw. z art. 175 k.c., sytuacja pełnoletniego współwłaściciela ograniczonego w zdolności do czynności prawnych, a także pełnoletniego właściciela, co do którego istnieje podstawa do całkowitego ubezwłasnowolnienia. Celem art. 173 k.c. jest wyłącznie ochrona małoletniego — w podobnych sytuacjach wygaśnie udział pozostałych właścicieli, przeciwko którym zasiedzenie biegnie bez przeszkód, a w ich miejsce udział nabędzie posiadacz samoistny — dojdzie zatem do skutecznego zasiedzenia udziału we współwłasności²². Jak wskazuje się w doktrynie, zasada ta nie ma zastosowania do współwłasności łącznej²³. Do podobnych skutków mogło dojść także na podstawie art. 2262 k.N., gdzie przewidziano zawieszenie biegu terminu zasiedzenia przeciwko małoletniemu właścicielowi, a więc ochronę dalej idącą, co w praktyce częściej mogło powodować opisywaną sytuację. W obu przypadkach, jeżeli zasiedzenie biegło przeciwko kilku współwłaścicielom, termin nabycia poszczególnych udziałów upływał w innym dniu²⁴.

W kontekście zasiedzenia przeciwko małoletniemu lub osobie chronionej na podstawie art. 175 k.c. należy wskazać, że zasiedzenie fizycznej części nieruchomości (np. wydzielonej działki geodezyjnej) nie spowoduje wygaśnięcia współwłasności co do nowo powstałej nieruchomości. Małoletni jest bowiem nadal współwłaścicielem każdej fizycznej części nieruchomości²⁵. Jeżeli zatem w wyniku zasiedzenia części większej nieruchomości gruntowej powstanie odrębna nieruchomość, będzie ona przedmiotem współwłasności małoletniego, który zachowa udział przysługujący mu w dawnej nieruchomości, oraz samoistnego posiadacza.

Do raczej teoretycznych przykładów zaliczyć można sytuację, w której rzecz stanowi własność kilku współwłaścicieli, wobec których termin zasiedzenia ma odmienną długość z uwagi na przesłankę dobrej wiary. Można sobie jednak wyobrazić sytuację, w której posiadacz nabywa udział we współwłasności na podstawie umowy, która następnie okazuje się nieważna (np. współwłaściciel był pozbawiony zdolności do czynności prawnych), a po zawarciu umowy nabywca obejmuje w wy-

²⁰ Postanowienie SN z dnia 8 lipca 1969 r., III CZP 41/69, OSNCP 1970, nr 7–8, poz. 135.

²¹ E. Janeczko: *Zasiedzenie*, *op. cit.*, s. 156.

²² Postanowienie SN z dnia 8 lipca 1969 r., III CZP 41/69, OSNCP 1970, nr 7–8, poz. 121.

²³ S. Rudnicki: *Komentarz...*, *op. cit.*, s. 216.

²⁴ W uzasadnieniu cytowanej wyżej uchwały wskazano nadto, że wstrzymanie biegu terminu zasiedzenia dotyczy tylko małoletniego.

²⁵ S. Rudnicki: *Komentarz...*, *op. cit.*, s. 216.

łącznie posiadanie całą rzecz, zachowując się jak wyłączny jej właściciel. Wówczas wobec sprzedawcy będzie on posiadaczem w dobrej wierze, natomiast wobec drugiego współwłaściciela przesłanka ta nie zostanie spełniona.

Wśród sytuacji polegających na zasiedzeniu przeciwko współwłaścicielom skutkujących zasiedzeniem wyłącznie udziału we współwłasności należy wskazać także przypadek, w którym jednym ze współwłaścicieli był Skarb Państwa. Do wejścia w życie ustawy nowelizującej kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990 r. nie było możliwe zasiedzenie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Po wprowadzeniu przepisów międzyczasowych (art. 10 ustawy) często wystąpi sytuacja, w której bieg terminu zakończy się w różnych momentach przeciwko różnym współwłaścicielom.

NABYCIE RZECZY PRZEZ WSPÓLPOSIADACZY

Dotychczas omawiany problem dotyczył sytuacji stosunkowo prostej — kiedy to jedna osoba była posiadaczem rzeczy, a do zasiedzenia udziału dochodziło wskutek pewnych przesłanek podmiotowych leżących po stronie właściciela. Omawiane poniżej przypadki polegają na nabyciu udziału we współwłasności poprzez współposiadanie przez kilku posiadaczy samoistnych rzeczy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreślono, że „(...) podobnie jak każde nabycie praw rzeczowych w drodze czynności prawnej, tak i nabycie w drodze zasiedzenia jest dozwolone na rzecz kilku podmiotów wspólnie. Przepisy o zasiedzeniu nie wprowadzają w tym względzie żadnego wyjątku, ani nie wynika nic innego z istoty zasiedzenia”²⁶. Nabycie rzeczy przez współposiadaczy obejmuje kilka sytuacji w zależności od rodzaju posiadania i jego przedmiotu.

Uwzględniając zawarte we wstępie uwagi dotyczące współposiadania, należy dokonać pewnego rozróżnienia pomiędzy skutkiem posiadania objawiającym się w korzystaniu z oddzielnych części fizycznych oraz posiadaniem całości rzeczy, co zasygnalizowano na wstępie. Pierwszą sytuację można zilustrować przykładem, w którym nieruchomość gruntową posiadają jednocześnie dwie osoby samodzielnie korzystające z ustalonych części nieruchomości. Każda z nich posiada wydzieloną część fizyczną jak właściciel, z wolą zachowania jej wyłącznie dla siebie. Jak trafnie wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie²⁷, nie nastąpi wówczas nabycie udziału we współwłasności. Przedmiotem nabycia staną się posiadane w sposób samoistny części fizyczne, które z chwilą upływu terminu zasiedzenia staną się odrębnymi nieruchomościami gruntowymi — wystąpi zatem przy zasiedzeniu skutek przedmiotowy, polegający na powstaniu nowej nieruchomości lub zmianie jej obszaru

²⁶ Uzasadnienie uchwały SN z dnia 20 stycznia 1956 r., III CO 38/55, OSN 1956, poz. 88.

²⁷ Postanowienie SN z dnia 19 grudnia 1968 r., III CZP 106/68, OSNCP 1969, nr 9, poz. 108.

(w podanym przykładzie nastąpi taka właśnie sytuacja) obok skutku podmiotowego, występującego zawsze i polegającego na zmianie osoby właściciela.

Inaczej sytuacja będzie wyglądać przy posiadaniu polegającym na wspólnym korzystaniu z rzeczy w ten sposób, że nie da się ustalić, z jakiej części rzeczy poszczególne posiadacz korzysta. Posiadanie takie (*pro indivisio*) może mieć miejsce w wypadku na przykład wspólnego prowadzenia gospodarstwa rolnego na gruncie przekazanym w drodze nieformalnej umowy albo wspólnego zamieszkiwania na określonej nieruchomości, wykazującego cechy posiadania samoistnego przez osoby pozostające w konkubinacie. Wydaje się, że w takich, najmniej skomplikowanych przypadkach należy dopuścić możliwość zasiedzenia udziału we współwłasności przez obu posiadaczy. Sposób posiadania nie wskazuje bowiem na wyłączne korzystanie z części fizycznych mogących stać się odrębnymi nieruchomościami. O wszystkim jednakże decydować będzie charakter posiadania, a w szczególności *animus* posiadaczy. Nie sposób bowiem dostrzec pewnych potencjalnych problemów, które mogą się pojawić w bardziej złożonych przypadkach.

Pierwszy, raczej teoretyczny, problem mógłby się pojawić w związku z brakiem *animum rem sibi habendi* u jednego z posiadaczy, czyli w sytuacji, w której rzecz jest posiadana przez dwóch współposiadaczy, z których jeden jest posiadaczem samoistnym, a drugi zależnym. Jest to dość skomplikowany przypadek, o raczej teoretycznym, z uwagi na trudności dowodowe, znaczeniu, który jednakże warto poddać analizie. Jako przykład może posłużyć zajmowanie przez dwie osoby części lokalu, z których jedna regularnie opłaca czynsz, a druga wykazuje *animum rem sibi habendi*. W literaturze wskazuje się, że nie mamy wówczas do czynienia ze współposiadaniem²⁸. Wydaje się, że nie jest to pogląd do końca słuszny. Skoro zgodnie z art. 337 k.c. posiadacz samoistny nie traci posiadania samoistnego przez to, że oddaje rzecz w posiadanie zależne, bardziej uzasadnione byłoby uznanie w takim wypadku, że posiadacz z *animum rem sibi habendi* znajduje się we współposiadaniu samoistnym rzeczy wraz z właścicielem, za którego władztwo faktyczne (*corpus*) wykonuje posiadacz zależny. W przypadku właściciela posiadanie samoistne będzie emanacją przysługującego mu prawa, natomiast w przypadku posiadacza będzie jedynie współposiadaniem nieznajującym oparcia w prawie własności, ale prowadzącym do zasiedzenia udziału we współwłasności. Drugi przypadek może dotyczyć wypadku, gdy dwie osoby posiadają rzecz *pro indivisio*, ale współposiadanie powstało w sposób sukcesywny. Wówczas współposiadacz, który uprzednio był jedynym posiadaczem, uwzględnia pełny okres posiadania od objęcia rzeczy we władanie, a współposiadacz, który następnie rozpoczął współposiadanie, może doliczyć okres posiadania drugiego współposiadacza — poprzednika, który częściowo ustąpił z posiadania na jego rzecz.

²⁸ E. Gniewek: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2010, s. 272.

Odmienne skutki w zakresie zasiedzenia mogą wynikać również z cech przedmiotu zasiedzenia. Jak wskazano powyżej, zasiedzenie udziału we współwłasności nie nastąpi, gdy przedmiotem posiadania samoistnego jednej osoby są części fizyczne nieruchomości. Z chwilą upływu terminu zasiedzenia stają się one bowiem odrębnymi nieruchomościami²⁹. Skutek taki będzie miał miejsce co do zasady w wypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych lub w sytuacji, gdy użytkowana część zabudowanej nieruchomości gruntowej obejmuje budynek w całości. Skutek przedmiotowy może wystąpić również w wypadku pionowego podziału budynku w drodze zasiedzenia — w jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy dopuścił taką możliwość³⁰. Pozostałe rodzaje nieruchomości — co w szczególności dotyczy nieruchomości lokalowych — nie posiadają części fizycznych, które mogłyby się stać odrębnymi nieruchomościami z mocy prawa jak w przypadku gruntów³¹ — skutek przedmiotowy nie wystąpi zatem w sytuacji wyłącznego korzystania z części budynku.

Poruszoną wyżej kwestię warto zilustrować przykładem, w którym dwóch współposiadaczy objęło we władanie dwupiętrowy budynek. Jak nietrudno zauważyć, sytuacja ta różni się od powyżej wskazanej tym, że w momencie upływu terminu zasiedzenia nie może nastąpić skutek przedmiotowy — nie może powstać odrębna nieruchomość — odrębne lokale nie mogą powstać wskutek zasiedzenia. Jest to oczywistą konsekwencją przepisu art. 46 § 1 k.c., stanowiącego, że budynki oraz ich części mogą stanowić odrębne nieruchomości, jeżeli wynika to z przepisów szczególnych. Przepisy szczególne dotyczące tychże nieruchomości wskazują enumeratywnie sposoby powstania odrębnej własności lokalu, którymi są jednostronna czynność prawna właściciela, umowa o wyodrębnienie lokalu oraz orzeczenie sądu znoszące współwłasność poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu. Przepisy ustawy o własności lokali, jako przepisy szczególne, nie przewidują zatem możliwości powstania odrębnej własności lokalu przez zasiedzenie. Niemożność zasiedzenia odrębnej własności lokalu została nadto podkreślona wielokrotnie w orzecznictwie³². Odmienne, nietrafne stanowisko zostało zaprezentowane w uchwale z dnia 15 marca 1989 r.³³, w której uzasadnieniu Sąd Najwyższy dopuścił możliwość nabycia w drodze zasiedzenia odrębnej własności lokalu, jeżeli miałyby do niego dojść wskutek posiadania części wyodrębnionego wcześniej większego lokalu. Wydaje się, że pogląd wyrażony w uchwale nie znajduje dostatecznego uzasadnienia i brak podstaw do sformułowania wyjątku od generalnej zasady niedopuszczalności na-

²⁹ Uzasadnienie postanowienia SN z dnia 19 grudnia 1968 r., III CZP 106/68, *op. cit.*

³⁰ Postanowienie SN z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66, OSPiKA 1967, z. 5, poz. 110, z głosem Z. Radwańskiego, tamże, s. 201.

³¹ E. Janeczko: *Zasiedzenie*, *op. cit.*, s. 125; odmienny pogląd: uchwała SN z dnia 15 marca 1989 r., III CZP 14/89, OSNCP 1992, nr 2, poz. 27.

³² Postanowienie SN z dnia 7 czerwca 1973 r., I CR 413/73, *op. cit.*; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 6 maja 1980 r., III CRN 45/80, OSNCP 1980, nr 12, poz. 240; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 19 stycznia 1988 r., III CRN 459/87, Lex nr 8858.

³³ Uchwała SN z dnia 15 marca 1989 r., III CZP 14/89, *op. cit.*

bycia odrębnej własności lokalu w drodze zasiedzenia. Sytuacja przedstawia się bowiem analogicznie do przypadku posiadania niewyodrębnionego lokalu — przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują zasiedzenia jako sposobu powstania odrębnej własności lokalu także w tej sytuacji, nadto należy zwrócić uwagę na niedopuszczalność posiadania samoistnego części składowej, jaką jest pomieszczenie w wyodrębnionym lokalu, która również stoi na przeszkodzie podziałowi istniejącego odrębnego lokalu na dwa mniejsze w drodze zasiedzenia. Wobec niemożności zasiedzenia odrębnej własności lokalu samoistny posiadacz nabywa, o ile spełni pozostałe przesłanki, przez zasiedzenie udział we współwłasności nieruchomości. Możliwość taką dopuszcza orzecznictwo — w uchwale SN z dnia 6 czerwca 1973 r. wyraźnie wskazano, że: „(...) niedopuszczalne jest stwierdzenie zasiedzenia własności, jeżeliby miało to doprowadzić do podziału budynku nie będącego odrębną własnością, z tym że oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia w takim wypadku nie może nastąpić przed dokonaniem odpowiednich ustaleń co do tego, czy wnioskodawca nie nabył przez zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości (...)”³⁴. W orzecznictwie wskazuje się także, że: „(...) współposiadanie przez samoistnych posiadaczy nieruchomości zabudowanej może polegać także na korzystaniu z określonych pomieszczeń oraz przyległego terenu. W tym przypadku przedmiotem nabycia własności w drodze zasiedzenia jest udział w tej nieruchomości, przy czym domniemywa się, że udziały współwłaścicieli są równe, chyba że z okoliczności sprawy, a w szczególności z zakresu zajmowanych przez poszczególnych współposiadaczy pomieszczeń wynika co innego”³⁵. Warunkiem nabycia w drodze zasiedzenia udziału we współwłasności jest wykazanie *animus* współposiadacza rzeczy.

Dość skomplikowanym problemem jest ustalenie udziału we współwłasności, który jest przedmiotem zasiedzenia. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu odwołał się do domniemania wynikającego z art. 197 k.c., zgodnie z którym domniemywa się, że udziały współwłaścicieli są równe. Obalenie domniemania, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, może nastąpić w ten sposób, że zostanie wykazane, iż z okoliczności sprawy, a w szczególności z zakresu zajmowanych przez współposiadaczy pomieszczeń wynika co innego. Po obaleniu domniemania może pojawić się jednak wiele problemów natury praktycznej, utrudniających ustalenie, w jakim udziale doszło do zasiedzenia na rzecz samoistnego posiadacza. W proponowanym przez Sąd Najwyższy rozwiązaniu miarodajny dla oceny wysokości nabytego w drodze zasiedzenia udziału jest stosunek powierzchni zajmowanych pomieszczeń do powierzchni budynku. W swoich rozważaniach Sąd Najwyższy wskazuje, że zasadne w sprawie byłoby uprzednie zasięgnięcie opinii biegłego. Sporządzenie odpowiedniej opinii nie pozwoli jednak uniknąć komplikacji, które mogą się pojawić przy rozstrzygnięciu. Dla przykładu można sobie bowiem wyobrazić sytuację, gdy na

³⁴ Postanowienie SN z dnia 6 czerwca 1973 r., I CR 413/73, *op. cit.*

³⁵ Uchwała SN z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77, OSN (IC) 1978, nr 11, poz. 195.

znacznych rozmiarów nieruchomości gruntowej stoi budynek, w którym samoistny posiadacz zajmował jedno z dwóch pięter, nie gospodarując jednakże na gruncie. Czy wówczas posiadacz nabędzie udział we współwłasności nieruchomości w 1/2? Jakie pomieszczenia wliczać do powierzchni całego budynku? Jak potraktować pomieszczenia, które były użytkowane wspólnie? Ocena wskazanych okoliczności może być bardzo trudna.

MODYFIKACJA UDZIAŁÓW WE WSPÓŁWŁASNOŚCI W DRODZE ZASIEDZENIA

Jednym z bardziej kontrowersyjnych problemów, jakie wiążą się z kwestią zasiedzenia udziału we współwłasności, jest dopuszczalność modyfikacji wysokości udziałów we współwłasności przez zasiedzenie. Jest to problem o znacznej doniosłości praktycznej, czego przyczyną jest występująca w społeczeństwie, spowodowana kosztami i formalizmem, niechęć do znoszenia współwłasności i działów spadku. Niekiedy istnieje także trudność w ustaleniu miejsca pobytu nieznanych spadkobierców dawnych współwłaścicieli, co w praktyce wyklucza możliwość dokonania działu spadku lub zniesienia współwłasności w drodze umowy. W praktyce często dochodzi do sytuacji, w której część współwłaścicieli nie posiada rzeczy albo zakres posiadania nie odpowiada udziałowi we współwłasności.

W doktrynie wielokrotnie wskazywano, że nie jest możliwa modyfikacja wysokości udziałów we współwłasności w drodze zasiedzenia³⁶. Pogląd ten wyrażono w uchwale SN z dnia 26 stycznia 1978 r., stanowiącej odpowiedź na pytanie prawne zadane w konkretnej sprawie dotyczącej zasiedzenia nieruchomości gruntowej. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu zwrócił uwagę na bezprzedmiotowość takiej konstrukcji wobec faktu, że wskutek trwałego posiadania części fizycznych gruntu podziałowi ulega dotychczasowy przedmiot współwłasności — skutek ten następuje z chwilą upływu terminu zasiedzenia, i to z mocy prawa. Nie negując trafnego, w danym stanie faktycznym, rozstrzygnięcia, należy jednocześnie wskazać, że istnieją sytuacje, w których taka modyfikacja może mieć miejsce — w tych przypadkach, kiedy nie jest możliwy skutek przedmiotowy zasiedzenia³⁷, to znaczy wtedy, kiedy nie mamy do czynienia z posiadaniem części fizycznej dającej się wydzielić, lecz jedynie z współposiadaniem ograniczonym do części składowej nieruchomości. Z uwagi na regulacje posiadania pomiędzy współwłaścicielami do modyfikacji wysokości udziałów we współwłasności może dojść jedynie w wyjątkowych sytuacjach, które dotyczą nieruchomości zabudowanych. Zanim przedstawione zostaną sytuacje, w których dojść może do modyfikacji wysokości udziałów w drodze za-

³⁶ S. Rudnicki: *Komentarz...*, *op. cit.*, s. 217.

³⁷ Postanowienie SN z dnia 6 czerwca 1973 r., I CR 413/73, *op. cit.*

siedzenia, należy przeanalizować przesłanki i ewentualne przeszkody do stwierdzenia tak specyficznego zasiedzenia.

Modyfikacja wysokości udziałów we współwłasności nie może dotyczyć sytuacji, w której nastąpiła jedynie zmiana zakresu posiadania poszczególnych współwłaścicieli. Przepis art. 206 k.c. przewiduje, że: „Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli”. Uprawnienie współwłaściciela do współposiadania polega na tym, że tak jak każdy inny współwłaściciel może rzecz posiadać, przy czym nie przysługuje mu z tytułu udziału prawo do wyłącznego korzystania z jakiejś określonej części rzeczy³⁸. W art. 206 k.c. zostało ono odrębnie uregulowane od kwestii pobierania pożytków ze wspólnej rzeczy, co wynika z faktu, że posiadanie jest niepodzielne i przysługuje do całej rzeczy, a przychody z rzeczy dają się dzielić³⁹. Należy przy tym wskazać, że jest możliwe, a w praktyce najczęściej występuje, że części rzeczy, z których korzystają właściciele, nie pokrywają się z wysokością ich udziału w rzeczy. Posiadanie przez współwłaścicieli, o którym mowa w art. 206 k.c., nawet jeżeli jest posiadaniem „ponad udział”, jest w tym zakresie posiadaniem zależnym, niedającym możliwości zwiększenia udziału w drodze zasiedzenia.

Należy zatem w konkretnych przypadkach rozróżnić posiadanie „jako właściciel” (a ściślej — współwłaściciel) i posiadanie jako posiadacz samoistny — (a więc „jak właściciel”). Przy tożsamości władania fizycznego, czyli *corpus*, tym, co różni obie formy, jest bez wątpienia *animus*. W przypadku współposiadania uzasadniającego modyfikację wysokości udziałów we współwłasności powinien to być *animus* o szczególnej treści. Wola współwłaściciela winna być skierowana na zwiększenie własnego udziału we współwłasności wraz z jednoczesną chęcią odjęcia części udziału lub całego udziału innym współwłaścicielom. Nie wystarczy więc samo ustalenie, że właściciel korzystał z rzeczy w większym zakresie, niż wynosił przysługujący mu udział, żeby nastąpiło zasiedzenie.

Animus jako wola nabycia udziału we współwłasności w większym zakresie niż wynika to z aktualnego stanu własności, winien być oczywiście wiadomy dla pozostałych współwłaścicieli⁴⁰ — powinien się przejawiać w widocznych działaniach współwłaściciela wskazujących na zmianę jego woli co do sposobu posiadania — do takiej zmiany charakteru władztwa konieczne jest wyraźne zmanifestowanie woli władania *cum animo rem sibi habendi*, w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla otoczenia. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy: „(...) surowe wymagania wobec współwłaściciela zamieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek,

³⁸ S. Rudnicki: *Komentarz...*, *op. cit.*, s. 311; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 120; E. Gniewek: *Prawo rzeczowe*, *op. cit.*, s. 143.

³⁹ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk: *Prawo rzeczowe*, *op. cit.*, s. 132.

⁴⁰ Postanowienie SN z dnia 13 marca 1998 r., I CKN 538/97, LexPolonica nr 350704.

gdyby współwłaściciel — jak stwierdzono wyżej — uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego⁴¹. Tak restryktywny pogląd uzasadniony jest dodatkowo faktem, że w polskim prawie nie obowiązuje zasada *nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*, która obowiązywała między innymi na gruncie kodeksu Napoleona. Pogląd ten, obecnie bezsporny, podkreślono wielokrotnie w doktrynie⁴¹ i orzecznictwie⁴². Aby nastąpiła zatem zmiana sposobu posiadania, musi nastąpić wyraźne zmanifestowanie woli. W doktrynie wskazano jednak, że o posiadaniu samoistnym właściciela w zakresie udziałów przysługujących innym współwłaścicielom nie świadczy jeszcze pokrycie w całości kosztów remontu kapitalnego rzeczy⁴³. Problemem może być ewentualne pobieranie pożytków, na przykład z wynajmu pomieszczeń. Zgodnie z treścią art. 207 k.c. pożytki i inne przychody przypadają właścicielom w stosunku do udziałów w rzeczy. Pobieranie zatem pożytków w większej wysokości, w szczególności za wiedzą pozostałych współwłaścicieli, może być więc jedną z okoliczności świadczących o zmianie sposobu posiadania. Przykładem może być zawarcie we własnym imieniu umowy najmu niewyodrębnionego lokalu o powierzchni większej niż przypadająca na udział i wyłączne pobieranie czynszu bez rozliczania się z innymi współwłaścicielami.

Kwestią o zasadniczym znaczeniu dla ustalenia modyfikacji wysokości udziałów w drodze zasiedzenia jest ocena znaczenia umów zawieranych przez współwłaścicieli w odniesieniu do rzeczy objętej współwłasnością. Chodzi tutaj o dwa rodzaje umów — podział rzeczy do korzystania (*quoad usum*) oraz nieformalne działy. Każda z tych umów może odegrać niezwykle istotną rolę w ustaleniu, jaki był rodzaj posiadania przez współwłaściciela. Umowy o podział *quoad usum* są zawierane w celu ustalenia przez posiadaczy sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Wymagają one zgody wszystkich współwłaścicieli, która może uzyskać rozszerzoną skuteczność wskutek wpisu do księgi wieczystej — wtedy każdoczesny nabywca udziału będzie związany jej postanowieniami. W doktrynie nie budzi wątpliwości, że umowy takie mają charakter obligacyjny — współwłaściciel ma jednocześnie roszczenie o wyłączne korzystanie z wydzielonej części rzeczy, któremu odpowiada świadczenie pozostałych współwłaścicieli, któremu zgodnie z umową dana część nie przypadła do korzystania, polegające na zaniechaniu korzystania z niej i znoszeniu wyłącznego korzystania przez współwłaściciela, któremu ta część zgodnie z umową przypadła⁴⁴. Co istotne, umowa o podział rzeczy *quoad usum* nie wymaga dla swej ważności żadnej szczególnej formy. Jak wskazuje się w doktrynie, konklu-

⁴¹ S. Rudnicki: *Komentarz...*, *op. cit.*, s. 216; E. Janeczko: *Zasiedzenie*, *op. cit.*, s. 140.

⁴² Postanowienie SN z dnia 13 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSP 1971, z. 11, poz. 207; postanowienie SN z dnia 29 września 2004 r., II CK 550/2003, LexPolonica nr 1611247.

⁴³ S. Rudnicki: *Nabywanie...*, *op. cit.*, s. 81.

⁴⁴ E. Mielcarek: *Podział nieruchomości do korzystania w świetle przepisów kodeksu cywilnego*, *Nowe Prawo* 1965, nr 11, s. 1239.

dentne fakty dłuższego zgodnego rozdzielnego korzystania z oznaczonych części nieruchomości pozwalają na przyjęcie, że doszło do zawarcia umowy. W sytuacji gdy współwłaściciele chcą rozszerzyć skuteczność umowy na nabywców, konieczne jest jednak ujawnienie umowy w księdze wieczystej, co z kolei implikuje konieczność zawarcia umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi⁴⁵. Rozdzielne korzystanie z przedmiotu współwłasności nie narusza jego substancji, nie wzbogaca nikogo bezpodstawnie, nie odejmuje władztwa nad rzeczą, lecz konkretyzuje ją w stosunku do każdego ze współwłaścicieli⁴⁶. Współwłaściciel w ramach posiadania *quoad usum* jest nadal posiadaczem samoistnym całości rzeczy oraz posiadaczem zależnym wydzielonej mu umownie części⁴⁷. W jednym z orzeczeń⁴⁸ Sąd Najwyższy wprost wyjaśnił, że: „posiadanie przez współwłaściciela fizycznie wydzielonej — w ramach podziału *quoad usum* — części nieruchomości nie prowadzi do jej zasiedzenia, jeżeli wola zmiany charakteru władania nie została dostatecznie wyraźnie ujawniona”.

Inaczej wygląda kwestia nieformalnych podziałów, które obecnie występują w praktyce rzadziej niż kiedyś, ale przecież sprawy o zasiedzenie wymagają uwzględnienia zdarzeń, które miały miejsce wiele lat temu, gdy takie sytuacje, szczególnie w stosunkach wiejskich, były na porządku dziennym. Nieformalne działy spadku czy też nieformalne podziały współwłasności były spowodowane różnymi przyczynami, do których należy przede wszystkim zaliczyć niski poziom świadomości prawnej społeczeństwa oraz chęć uniknięcia ponoszenia dodatkowych kosztów. Podział *quoad usum* oraz nieformalny dział łączy podobny cel gospodarczy — zapewnienie korzystania z wydzielonej części rzeczy. Inaczej wygląda jednak cel dotyczący przyszłych losów prawnych rzeczy oraz współwłasności. Od momentu nieformalnego działu, w przeciwieństwie do podziału *quoad usum*, współwłaściciele stają się posiadaczami samoistnymi wydzielonych części rzeczy. Inny jest zatem sposób posiadania, co umożliwia, w przeciwieństwie do podziału *quoad usum*, zasiedzenie części fizycznej rzeczy lub udziału we współwłasności. Rozróżnienie obu przypadków jest bardzo trudne w praktyce; kwestia tak trudno uchwytna jak *animus*, a więc pewien stan psychiczny, bywa bardzo trudna do wykazania.

Na tle powyższych uwag wydaje się, że można wyróżnić kilka wyjątkowych sytuacji, w których może dojść do modyfikacji wysokości udziałów we współwłasności w drodze zasiedzenia. Wszystkie sytuacje dotyczą jednak nieruchomości zabudowanych, gdzie skutek upływu terminu zasiedzenia nie jest możliwe wydzielanie osobnej nieruchomości.

⁴⁵ Roszczenie wynikające z określenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej może być, zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.), ujawnione w księdze wieczystej; wymóg formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym wprowadza art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

⁴⁶ E. Mielcarek: *Podział...*, *op. cit.*

⁴⁷ A. Siwek: *Podział quoad usum wspólnej nieruchomości rolnej*, *Studia Iuridica* 1992, t. XX, s. 28.

⁴⁸ Postanowienie SN z dnia 11 października 2002 r., I CKN 1009/2000, *LexPolonica* nr 376154.

Po pierwsze, wydaje się, że do modyfikacji w drodze zasiedzenia wysokości udziału we współwłasności może dojść w wypadku, gdy udziały we współwłasności przysługują między innymi osobie nieznaną z miejsca pobytu. Jeżeli pozostali współwłaściciele działają jako wyłączni współwłaściciele, zachowując się w ten sposób, jakby nie było osoby nieznaną z miejsca pobytu, mogą nabyć udział we współwłasności w drodze zasiedzenia, co w konsekwencji spowoduje modyfikację wysokości udziałów. Wydaje się, że nabycie nastąpi w częściach proporcjonalnych do dotychczasowych udziałów. Modyfikacja wysokości udziałów może być dopuszczalna również w sytuacji, w której jeden ze współwłaścicieli wykonuje swoje władztwo jako jedyny właściciel i nabywa w ten sposób pozostałe udziały we współwłasności. Taka modyfikacja *de facto* prowadzi do nabycia pełnego prawa własności. Warunkiem stwierdzenia zasiedzenia jest takie zachowanie współposiadacza, które jednoznacznie wskazuje, że przestał on posiadać rzecz jako współwłaściciel.

Drugą sytuacją, w której może dojść do modyfikacji udziałów we współwłasności, jest zawarcie nieformalnej umowy zniesienia współwłasności lub działu spadku, zakładającej zmianę wysokości udziałów. Przykładowo można wskazać umowę między trzema spadkobiercami, którzy dokonują działu spadku w ten sposób, że dwóch z nich korzysta wyłącznie z jednej nieruchomości zabudowanej, a trzeci z innej nieruchomości. Jeżeli przez okres wymagany do zasiedzenia pozostali współwłaściciele zachowywali się jak „wyłącznie” współwłaściciele, nabędą udział we współwłasności w drodze zasiedzenia. Analogicznie wyglądałaby sytuacja, gdyby doszło do nieformalnego zbycia udziału we współwłasności pomiędzy współwłaścicielami. Pierwszą i drugą sytuację łączy to, że wskutek modyfikacji jeden ze współwłaścicieli zostaje całkowicie pozbawiony prawa własności i w jego miejsce wstępują pozostali współwłaściciele. Konieczne jest jednakże, żeby współwłaściciele mieli wolę rzeczywistego posiadania w zakresie większego udziału — by z pominięciem współwłaściciela, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, dokonywali uzgodnień, rozliczeń, pobierali pożytki w sposób wskazujący na istnienie *de facto* innej niż ujawniona w księdze wieczystej struktury udziałów we współwłasności. W jednym z orzeczeń⁴⁹ Sąd Najwyższy wskazał, że: „objęcie udziału innej osoby we współwłasności nieruchomości w posiadanie powinno być wyraźnie i jednoznacznie zamianifestowane na zewnątrz, w taki sposób, aby nie było wątpliwości, że posiadanie jest wykonywane także co do udziału należącego do innego współwłaściciela”.

Trzecią sytuacją, bardzo szczególną, w której może również nastąpić modyfikacja wysokości udziałów we współwłasności, może być wypadek nadbudowy lub rozbudowy istniejącego budynku, stanowiącego przedmiot własności bądź współwłasności osób trzecich oraz dołączenie do pozostałych właścicieli jako kolejny współposiadacz. Dołączenie kolejnego współposiadacza może nastąpić także

⁴⁹ Postanowienie SN z dnia 17 stycznia 2007 r., II CSK 416/2006, Monitor Prawniczy 2007, nr 28, s. C2.

w innych okolicznościach, ale obie sytuacje dotyczące rozbudowy budynku są przykładem realnie występującym w praktyce. Taka nietypowa sytuacja może prowadzić do nabycia w drodze zasiedzenia udziału przez osobę trzecią oraz zmiany wysokości dotychczasowych udziałów. Dla przyjęcia skutku zasiedzenia konieczne jest jednakże, aby osoba dokonująca nadbudowy (czy też rozbudowy) posiadała nieruchomość „jak kolejny współwłaściciel” — brała udział w podejmowaniu decyzji co do nieruchomości, rozliczała remonty, wspólnie finansowała naprawy i utrzymanie nieruchomości w ten sposób, jakby uważała siebie za współwłaściciela. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 października 1999 r.⁵⁰ wskazał, że: „właścicielskie posiadanie nieruchomości prowadzące do zasiedzenia może być wykonywane przez więcej niż jedną osobę również w sytuacji, gdy wykonują je wspólnie zarówno właściciel, jak i osoby nie będące właścicielami, wobec których właściciel ustąpił ze swojego *animus* co do całości prawa, w następstwie czego osoby nie będące właścicielami uzyskują przymiot samoistnych współposiadaczy, w zakresie praw odpowiadających prawu współwłaścicieli, tj. w odniesieniu do udziałów we współwłasności”. Opisywana sytuacja różni się od dwóch poprzednich tym, że pojawia się nowy współwłaściciel, który nabywa udział we współwłasności, pozbawiając w odpowiednich proporcjach części udziału innych współwłaścicieli, oraz jednocześnie dochodzi do modyfikacji wysokości udziałów we współwłasności.

Jak wynika z powyższego, nie jest możliwa modyfikacja wysokości udziałów we współwłasności jedynie na skutek zmiany obszaru czy zakresu posiadania nieruchomości przez poszczególnych współwłaścicieli — na przeszkodzie dopuszczenia skutku zasiedzenia stoi art. 206 k.c. W przedstawionych wyżej trzech nieco kazuistycznych sytuacjach wydaje się, że można dopuścić skutek w postaci modyfikacji wysokości udziałów we współwłasności w drodze zasiedzenia. Jak wynika z powyższych rozważań, będą to raczej sytuacje rzadkie — do najczęstszych należeć będzie zasiedzenie udziału nieznanego z miejsca pobytu osoby.

W przypadku modyfikacji udziału we współwłasności wskutek zasiedzenia nowo powstały, większy udział we współwłasności pochodzi z dwóch tytułów prawnych, z których jeden stanowi podstawa wcześniejszego nabycia (umownego lub w drodze dziedziczenia), a drugim jest zasiedzenie. Jak wskazuje się w orzecznictwie, nie można bowiem zasiedzieć prawa własności rzeczy, której się jest właścicielem⁵¹ — to samo należy zatem odnieść do udziału. Ma to znaczenie w przypadku upływu terminu zasiedzenia w momencie, w którym samoistny posiadacz pozostaje w związku małżeńskim z obowiązującym ustrojem wspólności majątkowej małżeńskiej (ustawowej lub umownej). Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem nabycie własności nastąpi wówczas na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, bez względu na fakt, czy drugi małżonek był także posiadaczem samoistnym⁵².

⁵⁰ Postanowienie SN z dnia 14 października 1999 r., I CKN 154/98, LexPolonica nr 390267.

⁵¹ Postanowienie SN z dnia 12 września 1974 r., III CRN 189/74, Lex nr 7582.

⁵² Postanowienie SN z dnia 29 lutego 1978 r., III CZP 7/78, OSNCP 1978, nr 9, poz. 153.

W przypadku zasiedzenia udziału współwłasności do majątku wspólnego wejdzie wówczas tylko nowo powstały udział, a dotychczasowy pozostanie przy współwłaścicielu. Powstanie wówczas wspólność łączna udziału we współwłasności.

W odniesieniu do pozostałych współwłaścicieli upływ terminu zasiedzenia pociągnie za sobą proporcjonalne zmniejszenie ich udziałów, chyba że okoliczności wskazują, że samoistny posiadacz wykonywał swe władztwo w zakresie odpowiadającym udziałowi konkretnego współwłaściciela (np. przy nabyciu udziału osoby nieobecnej). Jeżeli doszło do sytuacji drugiej — dołączenia nowego współposiadacza, należałoby przyjąć wysokość nabytego udziału w części równej innym współwłaścicielom lub oprócz określenia wysokości udziału na zajmowanej powierzchni — o przyjęciu danego rozwiązania mogą zdecydować okoliczności faktyczne — na przykład w jakiej części współposiadacz partycypował w kosztach utrzymania nieruchomości. Wydaje się, że kolejny współposiadacz nabyłby w drodze zasiedzenia część udziału każdego z dotychczasowych współwłaścicieli w części proporcjonalnej.

Postępowanie o stwierdzenie nabycia udziału we współwłasności w drodze zasiedzenia toczy się według ogólnych reguł określonych w art. 609 k.p.c. — uczestnikami powinni być bezwzględnie wszyscy współwłaściciele. Sąd Najwyższy w uchwale pełnego składu z dnia 15 grudnia 1969 r.⁵³ wskazał, że z chwilą wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności lub o dział spadku stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności lub przedmiot spadku przez współwłaściciela lub przez współspadkobiercę może nastąpić tylko w tym postępowaniu. Uchwała ta znajdzie również zastosowanie w przypadku modyfikacji udziału we współwłasności w drodze zasiedzenia. Jak stwierdził Sąd Najwyższy, „(...) zarzut spadkobiercy, że stał się właścicielem takiej nieruchomości na podstawie przepisów o zasiedzeniu, zmierza w istocie do osiągnięcia takiego samego skutku, wobec czego zarzut ten należy potraktować jako wniosek o stwierdzenie zasiedzenia i — po stosownym uzupełnieniu go w miarę potrzeby — rozpoznać w postępowaniu działowym, jeżeli w tym przedmiocie nie orzeczono już w odrębnym postępowaniu”. Z chwilą wszczęcia postępowania o dział spadku stwierdzenie zasiedzenia przez spadkobiercę nieruchomości spadkowej może nastąpić tylko w tym postępowaniu. W wielu sprawach celowe będzie wydanie postanowienia wstępnego stwierdzającego ewentualną zmianę wysokości udziałów w drodze zasiedzenia. Poczynione wyżej uwagi nie dotyczą jednak sytuacji, w której osoba trzecia wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia — wówczas sprawa działowa z jej wniosku nie może skończyć się przed prawomocnym rozstrzygnięciem kwestii zasiedzenia.

⁵³ Uchwała pełnego składu SN z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 69.

ACCESSIO POSSESSIONIS A ZASIEDZENIE UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI

Omawiając problematykę zasiedzenia udziału we współwłasności, należy jeszcze pokrótce zatrzymać się nad problematyką doliczenia okresu posiadania przez poprzednika przy dziedziczeniu. Do częstych w praktyce sytuacji należą przypadki, kiedy spadkodawca posiadał samoistnie rzecz, jednak przez okres niewystarczający do zasiedzenia. Wówczas pojawia się możliwość doliczenia okresu posiadania poprzednika, na podstawie art. 176 k.c. W praktyce często wystąpi sytuacja, w której samoistny posiadacz pozostawi po sobie kilku następców, co w praktyce prowadzić będzie do zasiedzenia udziału we współwłasności.

Z chwilą śmierci przechodzą na spadkobierców wszystkie skutki prawne, jakie wiążą się z posiadaniem. Skutek ten nie jest zależny od tego, czy spadkobiercy objęli w faktyczne władztwo znajdującą się w posiadaniu spadkodawcy rzecz⁵⁴. Zgodnie bowiem z utrwalonym w doktrynie i orzecznictwie poglądem dziedziczenie posiadania polega bowiem na przejściu z mocy prawa wszystkich skutków prawnych, jakie wynikały z wcześniejszego posiadania przez spadkodawcę.

W orzecznictwie wskazuje się na celowość rozróżnienia dwóch sytuacji dotyczących kontynuacji posiadania przez spadkobierców. Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, że w sytuacji gdy jeden ze spadkobierców posiada wyłącznie we własnym imieniu rzecz, która była wcześniej w posiadaniu spadkodawcy (co można moim zdaniem odnieść jednocześnie do posiadania samoistnego w większym zakresie, niż wynikałoby to z wysokości udziału), bieg zasiedzenia na korzyść tego współspadkobiercy rozpoczyna się w momencie otwarcia spadku⁵⁵. W sytuacji natomiast, gdy żaden ze współspadkobierców nie posiada rzeczy w sposób wyłączny, zachowując się jak wyłączny jej właściciel — każdy ze współposiadaczy może doliczyć czas posiadania spadkodawcy do swego czasu posiadania. Spadkobierca mógłby zatem żądać stwierdzenia zasiedzenia na swoją rzecz w takiej części, w jakiej dziedziczył po spadkodawcy⁵⁶.

Zmiana sposobu posiadania powinna być w dostateczny sposób ujawniona pozostałym współspadkobiercom⁵⁷. Może też niekiedy w praktyce wystąpić sytuacja, że spadkobierca w sposób wyłączny korzystał z rzeczy przed śmiercią spadko-

⁵⁴ S. Rudnicki: *Komentarz...*, *op. cit.*, s. 610; także postanowienie SN z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKU 105/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 197, z glosą M. Niedośpiała, *Monitor Prawniczy* 2001, nr 6, s. 365.

⁵⁵ Postanowienie SN z dnia 14 kwietnia 1949 r., C. 319/49, Państwo i Prawo 1951, z. 3, s. 549; także postanowienie SN z dnia 10 maja 1966 r., III CR 78/66, OSNCP 1967, nr 5, poz. 83; postanowienie SN z dnia 7 maja 1986 r., III CRN 60/86, OSN (IC) 1987, nr 9, poz. 138; wola posiadania dla siebie powinna być wykazana w sposób jawny i widoczny dla otoczenia — zob. teza postanowienia z dnia 18 kwietnia 1997 r., III CKN 35/97, OSNC 1997, nr 10, poz. 150.

⁵⁶ Postanowienie SN z dnia 18 kwietnia 1959 r., 4 CR 316/59, OSPiKA 1960, z. I, poz. 11; postanowienie SN z dnia 28 stycznia 2009 r., IV CSK 341/2008, LexPolonica nr 1994593.

⁵⁷ Postanowienie SN z dnia 18 kwietnia 1997 r., III CKN 35/97, OSN (IC) 1997, nr 10, poz. 150.

dawcy. Znaczenie będzie mieć wówczas sposób posiadania — jeżeli zostanie wykazane posiadanie zależne, chwilą rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia będzie otwarcie spadku, jeżeli natomiast zostanie udowodnione, że jeszcze za życia spadkodawcy spadkobierca objął rzecz w posiadanie samoistne (np. na podstawie nieformalnej umowy), wspomniane reguły nie będą mieć zastosowania, gdyż należałoby w takim przypadku przyjąć, że spadkodawca przeniósł posiadanie na spadkobiercę, w związku z czym nie było ono przedmiotem dziedziczenia.

Co do drugiej sytuacji, to jest gdy żaden ze współposiadaczy nie zawładnął rzeczą we własnym imieniu, zachowując się jak wyłączny właściciel i wolę taką manifestując wobec osób trzecich, warto wskazać na uzasadnienie sądu dla poglądu, że okres posiadania spadkodawcy może być doliczony tylko w takim zakresie, w jakim posiadacz jest spadkobiercą. W uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 7 maja 1986 r. sąd wskazał, że jedną z cech posiadania samoistnego jest faktyczne władztwo nad rzeczą w takim zakresie, do jakiego jest uprawniony właściciel. Jeżeli zatem spadkodawca byłby właścicielem rzeczy w momencie śmierci, jego spadkobiercy stali by się współwłaścicielami w częściach wynikających z dziedziczenia. Wymieniona cecha posiadania samoistnego determinuje określenie udziałów w nieruchomości nabytej przez zasiedzenie w tym kierunku, że udziały te kształtują się tak, jak gdyby źródłem współwłasności były przepisy o dziedziczeniu.

PODSUMOWANIE

Problematyka nabycia udziału we współwłasności w drodze zasiedzenia, jak wskazano, jest dość bogata, wręcz kazuistyczna. W praktyce występują sytuacje, w których jednak może dojść do nabycia lub modyfikacji w drodze zasiedzenia wysokości udziałów we współwłasności. Modyfikacja wysokości udziałów oparta jedynie na zmianie zakresu posiadania przez współposiadacza nie jest jednak możliwa. Dopuszczenie takiej sytuacji mogłoby stanowić zagrożenie dla obrotu, ponieważ brak ścisłej korelacji pomiędzy stanem posiadania a wysokością udziału we współwłasności jest zjawiskiem powszechnym. W pozostałym zakresie dopuszczalność zasiedzenia udziału we współwłasności jak i, w ograniczonym stopniu, modyfikacji wysokości udziałów stanowi jeden z elementów służących uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości i może niekiedy stanowić pożyteczny instrument w celu uzyskania korelacji pomiędzy stanem posiadania a stanem własności ujawnionym w dokumentach.

JAN WSZOLEK

ACQUISITION OF A SHARE IN REAL PROPERTY
BY WAY OF USUCAPTION

S u m m a r y

In the article the author deals with the quite common problem of acquisition of a share in real property by way of usucaption (acquisition of property right by force of law after 20 or 30 years of possession). The problem may appear quite complicated as it requires very detailed analysis and proper interpretation of various articles of the civil code regarding co-ownership, usucaption and possession. Situations described in the article, in which the effect of acquisition of share in property right may be possible, are often very specific. This makes it difficult to create general rules that would be applicable to all situations. The author, gathering information from different sources, presenting judgements of The Supreme Court and available literature, tries to give complex information about the topic.