

KAZIMIERZ ZAWADA\*

## ZASIEDZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓRE W OKRESIE OBOWIĄZYWANIA ZAKAZU ZASIEDZENIA NIERUCHOMOŚCI PAŃSTWOWYCH UTRACIŁY STATUS TAKICH NIERUCHOMOŚCI

I. Mimo że po drugiej wojnie światowej w Polsce inaczej niż w niektórych innych państwach Europy Wschodniej nie doszło do nacjonalizacji ogółu gruntów, to wydane w tym czasie dekrety i ustawy nacjonalizacyjne objęły znaczną część gruntów. Oprócz tego władze Polski Ludowej przez dziesięciolecia systematycznie podejmowały różne działania zmierzające do powiększania zasobu nieruchomości państwowych. W szczególności: stosowano na szeroką skalę wywłaszczenie z jednoczesną redukcją wysokości odszkodowania; zacieśniono krąg spadkobierców ustawowych pozostających w stosunku rodzinnym wobec spadkodawcy — zwiększając w ten sposób możliwość dziedziczenia ustawowego przez Skarb Państwa; uzależniono dziedziczenie gospodarstwa rolnego od specjalnych wymagań — gospodarstwo w braku spadkobierców czyniących zadość tym wymaganiom nabywał Skarb Państwa; przyznano Skarbowi Państwa w szerokim zakresie prawo pierwokupu nieruchomości<sup>1</sup>.

Zarazem utrudniano wyjście nieruchomości z zasobów własności państwowej, wymagając do zbycia nieruchomości państwowej upoważnienia ustawowego<sup>2</sup>.

---

\* Autor jest profesorem doktorem habilitowanym na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, sędzią Sądu Najwyższego w stanie spoczynku.

<sup>1</sup> Por. A. Mączyński, K. Zawada: *Aktualne problemy prawne obrotu nieruchomościami*, Sprawozdania z posiedzeń Komisji Naukowych PAN — Odział w Krakowie, t. XXXVI/1–2, styczeń–grudzień 1992, Kraków 1994, s. 195.

<sup>2</sup> Por. J. Wasilkowski: *Prawo własności w PRL. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 118; J. Majorowicz (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. Z. Resicha, J. Ignatowicza, J. Pietrzykowskiego, J. Bieleckiego, t. I, Warszawa 1972, s. 339–341.

Dostosowując kodeks cywilny uchwalony w 1964 r. do panującego wówczas w Polsce ustroju, w przepisach tego kodeksu w nawiązaniu do zasad konstytucji z 1952 r. (art. 7–13) wyodrębniono, zarówno według kryteriów podmiotowych, jak i przedmiotowych, różne formy własności, a ściślej różne formy mienia. Zgodnie z art. 44 k.c. własność i inne prawa majątkowe były albo mieniem ogólnonarodowym (państwowym), albo mieniem organizacji spółdzielczych lub innych „organizacji społecznych ludu pracującego”, albo mieniem indywidualnym osób fizycznych lub osób prawnych niebędących jednostkami gospodarki uspołecznionej, albo mieniem osobistym osób fizycznych. Własność ogólnonarodowa (państwowa) została w art. 126 k.c. zaliczona wraz z własnością spółdzielczą i własnością innych „organizacji społecznych ludu pracującego” do szerszej kategorii własności społecznej.

Własności indywidualnej — w PRL zaledwie tylko tolerowanej w ustawowo określonych granicach (art. 12 konstytucji z 1952 r.) — dotyczył art. 130 k.c. Własność ta mogła przysługiwać osobom fizycznym do gruntów, budynków i innych środków produkcji na podstawie i w granicach ustaw. Silniejszą pozycję zapewniono odróżnianej od własności indywidualnej własności osobistej; zaliczano do niej własność rzeczy przeznaczonych do zaspokajania osobistych potrzeb materialnych i kulturalnych właściciela oraz jego bliskich, jak też własność drobnych środków produkcji, służących do wytwarzania przedmiotów przeznaczonych do zaspokajania osobistych potrzeb właściciela i jego bliskich (art. 132 k.c.). Zgodnie z art. 139 k.c. przy wykładni i stosowaniu właściwych przepisów należało uwzględnić przewidziane w konstytucji z 1952 r. (art. 13) poręczenie całkowitej ochrony własności osobistej.

Najwyższą pozycję zapewniono własności społecznej. Podlegała ona zgodnie z art. 129 k.c. szczególnej ochronie. Zasada szczególnej ochrony własności społecznej najintensywniej była realizowana w odniesieniu do własności państwowej.

Jednym z przepisów urzeczywistniających zasadę szczególnej ochrony własności państwowej był art. 177 k.c. Wykluczał on całkowicie możliwość nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości państwowych. Obowiązujący wcześniej, od 21 lipca 1961 r., art. 7 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach<sup>3</sup> nie dopuszczał do nabycia przez zasiedzenie jedynie niektórych nieruchomości państwowych, a mianowicie położonych w granicach miast i osiedli, a spośród położonych poza granicami miast i osiedli — tylko tych, które zostały włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta lub osiedla w celu realizacji zadań jego gospodarki<sup>4</sup>.

**II.** Wielka nowelizacja kodeksu cywilnego dokonana ustawą z dnia 28 lipca 1990 r.<sup>5</sup> oczyściła z dniem 1 października 1990 r. — tj. z datą wejścia w życie tej

---

<sup>3</sup> Dz. U. z 1961 r. Nr 32, poz. 159.

<sup>4</sup> To jest nieruchomości stanowiących tereny państwowe w rozumieniu art. 1 tej ustawy.

<sup>5</sup> Dz. U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321.

ustawy — kodeks cywilny z zawartych w nim rozwiązań dostosowujących go do zasad ustroju PRL. Uchylono między innymi te przepisy, które wyodrębniały, według wskazanych wyżej kryteriów podmiotowych i przedmiotowych, różne formy własności o niejednakowym stopniu ochrony. Tym samym zniesiono przewidziane w tych przepisach zróżnicowanie form własności. W konsekwencji, odtąd w prawie polskim podstawą w sferze stosunków własnościowych stał się model własności prywatnej<sup>6</sup>. Wraz z przepisami różnicującymi we wskazany wyżej sposób formy własności uchylono także art. 177 k.c., stanowiący, jak wspomniano, szczególny środek ochrony uprzywilejowanej w PRL własności państwowej.

Wskutek uchylenia art. 177 k.c. nieruchomości, które do 30 września 1990 r. pozostawały własnością państwową i dlatego nie mogły zostać nabyte przez zasiedzenie, od 1 października 1990 r. mogły już stanowić przedmiot zasiedzenia. Zgodnie z art. 10 ustawy nowelizującej (dalej: „u.zm.k.c. 1990”): „Jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę”<sup>7</sup>. Przepis ten zawierał regulację analogiczną do przyjętej w art. XLII p.w.k.c.<sup>7</sup>, a wcześniej — do zamieszczonej w art. XXXIV przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych<sup>8</sup> (dalej: art. XXXIV p.w.pr.rzecz.<sup>9</sup>).

Mogłoby się więc wydawać, że z art. 10 u.zm.k.c. 1990 wynika w sposób niewątpliwy, analogicznie jak przyjmowano na tle wcześniejszych, podobnych przepisów<sup>10</sup>, na których art. 10 u.zm.k.c. 1990 był wzorowany, że bieg terminu zasiedzenia nieruchomości podlegających do dnia 30 września 1990 r. zakazowi zawartemu w art. 177 k.c. — odpowiednio dwudziestoletni lub trzydziestoletni, w zależ-

<sup>6</sup> Por. A. Stelmachowski (w:) *System prawa prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, pod red. T. Dybowskiego, Warszawa 2003, s. 117, 156–158; wyrok TK z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A 2003, nr 8, poz. 82. Dokładniej o odchodzeniu od przyjętej w konstytucji PRL i w pierwotnej wersji kodeksu cywilnego stratyfikacji własności oraz nasuwających się w związku z tym wątpliwościach — M. Bednarek: *Koncepcja własności w dobie transformacji ustrojowej w Polsce*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* (dalej: KPP) 1993, z. 4, s. 447–474; a w szczególności — w kwestii uznania własności prywatnej za model podstawowy — s. 451, 455, 461–462, 465, 469, 472.

<sup>7</sup> Art. XLII p.w.k.c. stanowił, że jeżeli przed dniem 1 stycznia 1947 r. istniał stan rzeczy, który według przepisów prawa rzeczowego i kodeksu cywilnego prowadziłby do zasiedzenia, jakkolwiek według przepisów obowiązujących przed dniem 1 stycznia 1947 r. zasiedzenie nie byłoby w tym wypadku możliwe, termin zasiedzenia biegnie od dnia 1 stycznia 1947 r. i ulega skróceniu o czas, w ciągu którego ten stan rzeczy istniał przed tą datą, jednakże najwyżej o połowę.

<sup>8</sup> Dz. U. z 1946 r. Nr 57, poz. 321.

<sup>9</sup> Art. XXXIV p.w.pr.rzecz. stanowił, że jeżeli przed wejściem w życie prawa rzeczowego istniał stan rzeczy, który według przepisów tego prawa prowadziłby do zasiedzenia, jakkolwiek według przepisów dotychczasowych zasiedzenie nie byłoby w przypadku takim dopuszczalne, termin zasiedzenia biegnący od dnia wejścia w życie prawa rzeczowego ulega skróceniu o czas, przez który ten stan rzeczy istniał, jednakże najwyżej o połowę.

<sup>10</sup> Zob. uchwała SN z dnia 6 października 1958 r., 3 CO 11/58, OSNCK 1959, nr 4, poz. 118; postanowienie SN z dnia 30 września 2004 r., IV CK 21/04, Legalis; A. Kunicki: *Zasiedzenie w prawie polskim*, Warszawa 1964, s. 131; J. Gwiazdomorski: *Międzyczasowe prawo prywatne*, *Nowe Prawo* 1965, nr 7–8, s. 755–756.

ności od dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania posiadania (art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym od 1 października 1990 r.) — rozpocznie się w dniu 1 października 1990 r.; ulegnie jednak skróceniu o okres dotychczasowego samostannego posiadania nieruchomości niemogącego skutkować zasiedzeniem, ale nie więcej niż o połowę, tj. najwyżej o 10 lat w przypadku dwudziestoletniego terminu zasiedzenia lub o 15 lat w przypadku trzydziestoletniego terminu zasiedzenia.

Jednakże mimo oczywistego narzucania się takiej właśnie wykładni przepisu art. 10 u.zm.k.c. 1990 w nawiązaniu do uprzednio przyjmowanej wykładni podobnie ujętych przepisów art. LXII p.w.k.c. i art. XXXIV p.w.pr.rzecz., art. 10 u.zm.k.c. 1990 stał się przedmiotem kontrowersji i początkowo w orzecznictwie przewagę zyskał pogląd<sup>11</sup> mający zwolenników także w piśmiennictwie<sup>12</sup>, że ustalając, czy upłynął termin zasiedzenia nieruchomości, co do której wraz z uchyleniem art. 177 k.c. została zniesiona niedopuszczalność zasiedzenia, uwzględnia się, oprócz skrócenia w sposób przewidziany w art. 10 u.zm.k.c. 1990 r. terminu zasiedzenia o okres posiadania, gdy obowiązywał przepis wykluczający zasiedzenie, także — i to w całości — okres posiadania nieruchomości przed wprowadzeniem niedopuszczalności zasiedzenia. Wskutek tego do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości objętej hipoteką uchylonego art. 177 k.c. mogłoby w wielu przypadkach dojść nawet już w dniu 1 października 1990 r. W takich przypadkach bieg zasiedzenia rozpocząłby się i kończył w tym samym dniu. Pod nazwą zasiedzenia kryłyby się więc skutek całkowicie obcy istocie instytucji zasiedzenia. Podstawą bowiem korekty przez zasiedzenie, stanu własności rzeczy do stanu posiadania, jest długotrwałość niezgodnego z prawem posiadania rzeczy w warunkach biegu zasiedzenia: istnienie przez dłuższy okres oznaczony ustawą stanu charakteryzującego się tym, że z końcem tego okresu posiadacz rzeczy uzyskuje własność, a właściciel traci możliwość podejmowania działań, zmierzających do odzyskania władztwa nad rzeczą.

Dopiero w następstwie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2002 r. (III CZP 72/01)<sup>13</sup> i wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 r. (P 3/03), poprzedzonych krytycznymi ocenami w piśmiennictwie dominującego początkowo w judykaturze poglądu<sup>14</sup>, doszło do wyeli-

<sup>11</sup> Uchwała SN z dnia 26 marca 1993 r., III CZP 14/93, OSNCP 1993, nr 11, poz. 196; uchwała SN z dnia 8 września 1995 r., III CZP 104/95, OSNC 1996, nr 1, poz. 2; postanowienie SN z dnia 13 października 1997 r., I CKU 133/97, Legalis; postanowienie SN z dnia 3 kwietnia 2000 r., I CKN 613/98, Wokanda 2000, nr 10, s. 9; postanowienie SN z dnia 27 czerwca 2000 r., I CKN 796/98, OSNC 2000, nr 12, poz. 234.

<sup>12</sup> S. Rudnicki: *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1996, s. 149–150; M. Kłoda: *Glosa do postanowienia SN z 13 października 1997 r., I CKU 133/97*, Przegląd Sądowy (dalej: PS) 1999, nr 7–8, s. 110.

<sup>13</sup> OSNC 2002, nr 9, poz. 107.

<sup>14</sup> Z. Banaszczyk: *W sprawie wykładni art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy — Kodeks cywilny (w:) Prace z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Janusza Pietrzykowskiego*, pod red. Z. Banaszczyka, Warszawa 2000, s. 1–10; E. Gniewek: *Kodeks cywilny. Księga druga: Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakamycze 2001, s. 325–326; S. Wójcik: *Z problematyki międzyczasowego prawa zasiedzenia nieruchomości*, PS 2001, nr 5, s. 34–49; E. Janeczko: *Zasiedzenie*, Zielona Góra 2002, s. 111.

minowania z praktyki orzeczniczej uwzględniania przy ustalaniu, czy upłynął termin zasiedzenia nieruchomości, co do której wraz z uchyleniem art. 177 k.c. została zniesiona niedopuszczalność zasiedzenia, także całego okresu posiadania przed wejściem w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych. Zgodnie z powołaną uchwałą Sądu Najwyższego 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. Termin zasiedzenia, odpowiednio dwudziestoletni lub trzydziestoletni, rozpoczyna bieg dopiero z dniem uchylenia art. 177 k.c.; podlega jednak skróceniu o czas posiadania nieruchomości przed uchyleniem tego przepisu<sup>15</sup>, lecz nie więcej niż o połowę, tj. o 10 lat w przypadku terminu dwudziestoletniego lub o 15 lat w przypadku terminu trzydziestoletniego. Do zasiedzenia nieruchomości państwowych w następstwie uchylenia art. 177 k.c. mogło zatem zgodnie z art. 10 u.zm.k.c. 1990 dojść najwcześniej dopiero z upływem 1 października 2000 r. — w przypadku posiadania uzyskanego w dobrej wierze, lub z upływem 1 października 2005 r. — w przypadku posiadania uzyskanego w złej wierze. W piśmiennictwie stanowisko zajęte w uchwale SN z dnia 31 stycznia 2002 r. (III CZP 72/01) zyskało aprobatę, oprócz głosów broniących je już wcześniej, także w późniejszych wypowiedziach<sup>16</sup>, niemniej — choć w literaturze przedmiotu stanowisko to można uznać za utrwalone<sup>17</sup> — ma ono w literaturze przedmiotu też przeciwników. Odmienny pogląd, za którym oni się opowiadają<sup>18</sup>, jest jednak wspierany głównie argumentami o charakterze aksjologiczno-ideologicznym, a przy tym — trudnymi do pogodzenia z uznaniem, w świetle przyjętych metod wykładni, mocy obowiązującej art. 10 u.zm.k.c. 1990.

**III.** Jeszcze przed uchyleniem art. 177 k.c., ale już w toku przeobrażeń ustrojowych po przełomie roku 1989, znaczna część nieruchomości państwowych utra-

<sup>15</sup> Jeżeli nieruchomość stała się przedmiotem własności państwowej po rozpoczęciu biegu zasiedzenia, ustalając czas, o który skraca się termin zasiedzenia, należy mieć na względzie zarówno posiadanie przed, jak i po nabyciu nieruchomości przez państwo, ponieważ w obu okresach wchodzi ono w zakres stanu, który nie mógł doprowadzić do zasiedzenia.

<sup>16</sup> A. Stelmachowski: *Glosa do uchwały SN z 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01*, OSP 1992, z. 10, poz. 126; R. Trzaskowski: *Problematyka zasiedzenia nieruchomości państwowych (w świetle uchwały Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2002 r.)*, Prawo w Działaniu 2006, nr 1, s. 201–2016; B. Janiszewska: *Skracanie terminu zasiedzenia jako czynnik z zakresu ochrony własności nieruchomości nabytej od państwa*, Studia Iuridica 2010, t. LII, s. 62; G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki (w.): *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, pod red. J. Gudowskiego, Warszawa 2016, s. 330; J. Kępiński (w.): *Kodeks cywilny*, t. I, *Komentarz*, pod red. M. Gutowskiego, Warszawa 2018, art. 172, nb 20; G. Matusik: *Zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa*, Warszawa 2021, s. 176.

<sup>17</sup> Por. M. Grochowski (w.): *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, pod red. K. Osajdy, Warszawa 2017, s. 1058.

<sup>18</sup> J. Smólski: *Glosa do uchwały SN z 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01*, PS 2003, nr 3, s. 155; T. Staranowicz: *Glosa do uchwały SN z 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01*, PS 2003, nr 5, s. 138; M. Kłoda: *Prawo międzyczasowe prywatne*, Warszawa 2007, s. 115 i 116; K. Mularski: *Jeszcze w sprawie zasiedzenia nieruchomości państwowej*, Palestra 2015, z. 3–4, s. 54–68; M. Kłoda: *Zagadnienia prawa międzyczasowego prywatnego. Uwagi na kanwie prac Krzysztofa Mularskiego*, KPP 2016, z. 3, s. 680–682. Zob. też S. Rudnicki: *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2007, s. 92–93.

ciła status przedmiotu własności państwowej wskutek komunalizacji mienia państwowego dokonanej ustawą z dnia 10 maja 1990 r. — Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych<sup>19</sup> (rozdział 2 tej ustawy). Stało się to z dniem wejścia w życie tej ustawy, tj. 27 maja 1990 r.

Poza tym w całym okresie obowiązywania art. 177 k.c. zdarzały się na zasadzie wyjątku od ograniczeń, jakim podlegało wyjście nieruchomości z zasobów własności państwowej, przypadki zbycia nieruchomości przez Skarb Państwa.

W każdym przypadku utraty podczas obowiązywania art. 177 k.c. przez nieruchomość statusu przedmiotu własności państwowej odpadał w stosunku do takiej nieruchomości przewidziany w art. 177 k.c. zakaz zasiedzenia. Działo się to nie wskutek zmiany ustawodawstwa, ale wskutek zmiany okoliczności stanu faktycznego sprawy; innej na gruncie niezmienionej ustawy jego kwalifikacji prawnej, spowodowanej różnym zakresem stosowanych przepisów niezmienionej ustawy do stanu faktycznego sprzed jego zmiany i po jego zmianie. W konsekwencji, w stosunku do takich nieruchomości, które w czasie obowiązywania art. 177 k.c. wyszły spod zasięgu zastosowania tego przepisu, a pozostawały w posiadaniu samoistnym innych podmiotów niż Skarb Państwa, wyłaniały się, podobnie jak w odniesieniu do nieruchomości, które były własnością państwową w chwili uchylecia art. 177 k.c. i wejścia w życie art. 10 u.zm.k.c. 1990, dwie zasadnicze kwestie: pytanie o początek biegu zasiedzenia takich nieruchomości i pytanie o czas posiadania samoistnego potrzebny do zasiedzenia takich nieruchomości, czyli innymi słowy — pytanie o termin zasiedzenia takich nieruchomości<sup>20</sup>.

Kwestie te pozostają w ścisłym związku z wymaganą do zasiedzenia cechą posiadania, jaką jest jego ciągłość w dłuższym okresie. W czasie trwania posiadania może dojść do zmiany zarówno ustawodawstwa w dziedzinie zasiedzenia (ustawę uznającą dane posiadanie za prowadzące do zasiedzenia może zastąpić — w razie zmiany założeń polityki prawa — ustawa wykluczająca taki skutek lub ustawę niewiążącą zasiedzenia z danym posiadaniem może zastąpić ustawa dopuszczająca taki skutek), jak i do zmiany elementów stanu faktycznego niezbędnego do zasiedzenia według obowiązującej ustawy (do dotychczas istniejących elementów uzasadniających zasiedzenie może dołączyć nowy element wykluczający zasiedzenie lub może odpaść, spośród dotychczas istniejących elementów, element stojący zasiedzeniu na przeszkodzie).

Wskazane kwestie wywołały kontrowersje zarówno w judykaturze, jak i piśmiennictwie i stały się przedmiotem wielu rozstrzygnięć sądowych oraz wypowiedzi piśmiennictwa. Niedawno odniósł się do tych kwestii Grzegorz Matusik w swej powoływanej już obszernej monografii *Zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa*.

---

<sup>19</sup> Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.

<sup>20</sup> Por. B. Janiszewska: *Skracanie terminu zasiedzenia...*, *op. cit.*, s. 62.



IV. Co do pierwszej kwestii G. Matusik opowiedział się trafnie<sup>21</sup> za dominującym obecnie w orzecznictwie — wyrażonym w szczególności w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 r. (III CZP 100/05)<sup>22</sup> — oraz szeroko przyjmowanym w piśmiennictwie<sup>23</sup>, stanowiskiem łączącym początek biegu zasiedzenia z chwilą utraty przez nieruchomość statusu przedmiotu własności państwowej.

Nie ma uzasadnienia podstaw pogląd konkurencyjny, według którego po utracie przez nieruchomość statusu przedmiotu własności państwowej bieg zasiedzenia powinien być oceniany tak jakby nieruchomość ta nie była przedmiotem własności państwowej<sup>24</sup> — tj. że termin zasiedzenia powinien objąć cały poprzedzający datę utraty własności przez państwo okres posiadania samoistnego przez osobę niebędącą właścicielem, a zatem że początek biegu terminu zasiedzenia powinien być liczony, poczynając od poprzedzającej datę utraty własności przez państwo chwili rozpoczęcia posiadania samoistnego przez osobę niebędącą właścicielem (przy zastosowaniu ewentualnie, w zależności od okoliczności sprawy, art. XLI § 2 *in fine* lub art. XLI § 2 *in principio* p.w.k.c.). Jeżeli nie doszło do zasiedzenia nieruchomości państwowej przed wejściem w życie art. 177 k.c. albo jeżeli nieruchomość, która stała się własnością państwa po wejściu w życie tego przepisu, nie została przez inny podmiot nabyta przez zasiedzenie przed uzyskaniem statusu przedmiotu własności państwowej, to nowy reżim prawny nieruchomości, wynikający z podlegania regulacji art. 177 k.c., pozbawił doniosłości z punktu widzenia zasiedzenia zarówno dotychczasowy stan jej posiadania, jak i stan jej posiadania w okresie obowiązywania art. 177 k.c. Skutek taki miał oparcie w normie ustanowionej w art. XLI § 1 p.w.k.c. — przejętej z art. XXXIII § 1 p.w.pr.rzecz., a później powielonej w art. 9 u.zm.k.c. 1990 — zgodnie z którą, jeżeli według dawnej ustawy do zasiedzenia nie doszło, to o dopuszczalności zasiedzenia rozstrzyga już nowa ustawa<sup>25</sup>. Norma ta stanowi wyraz zasady bezpośredniego działania ustawy nowej. Jeżeli według dawnej ustawy do zasiedzenia nie doszło — bo pod jej rządem nie zrealizowało się w całości warunkujące zasiedzenie zdarzenie o charakterze ciągłym<sup>26</sup>, to w pozbawieniu doniosłości z punktu widzenia zasiedzenia stanu posiadania sprzed

<sup>21</sup> G. Matusik: *Zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa*, *op. cit.*, s. 177.

<sup>22</sup> OSNC 2006, nr 6, poz. 95.

<sup>23</sup> G. Rząsa: *Glosa do postanowienia SN z 20 maja 2004 r., II CK 337/03*, Przegląd Sejmowy 2006, nr 1, s. 145 i 148–149; R. Trzaskowski: *Problematyka zasiedzenia nieruchomości państwowych...*, *op. cit.*, s. 216; B. Janiszewska: *Skracanie terminu zasiedzenia...*, *op. cit.*, s. 63 i 70; G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki (w.): *Kodeks cywilny...*, *op. cit.*, s. 331–332; M. Grochowski (w.): *Kodeks cywilny...*, *op. cit.*, s. 1058–1059.

<sup>24</sup> Postanowienie SN z dnia 17 kwietnia 2002 r., IV CKN 944/00, Legalis; S. Rudnicki: *Glosa do postanowienia SN z 20 maja 2004 r., II CK 337/03*, OSP 2005, z. 6, poz. 77.

<sup>25</sup> Nie można się więc oczywiście zgodzić z twierdzeniem M. Kłody: *Zagadnienia prawa międzyczasowego...*, *op. cit.*, s. 681, że taki skutek nie ma żadnej podstawy prawnej.

<sup>26</sup> Do nabycia własności przez zasiedzenie konieczne jest jednolite kwalifikowanie warunkującego je zdarzenia ciągłego — stanu posiadania — w całym okresie wymaganym do zasiedzenia; por. wyrok TK z dnia 28 października 2003 r., P 3/03; R. Trzaskowski: *Problematyka zasiedzenia nieruchomości państwowych...*, *op. cit.*, s. 217.

zmiany ustawy nie ma retroakcji w ścisłym tego słowa znaczeniu<sup>27</sup>; jest tylko skutek o charakterze retrospektywnym<sup>28</sup>, godzący w stan prowadzący według dawnej ustawy do zasiedzenia, który jednak co do zasady nie zasługuje na ochronę prawną<sup>29</sup>.

Choć przepisy art. XLI § 1 p.w.k.c. i art. 9 u.zm.k.c. 1990 wprost odnoszą się tylko do zmiany przesłanek zasiedzenia, wynikającej ze zmiany ustawodawstwa, to normę wyrażoną w tych przepisach należy uznać za mającą zastosowanie także w przypadkach, w których do zmiany dotyczącej możliwości zasiedzenia nieruchomości doszło bez zmiany ustawodawstwa, ale jedynie wskutek istotnych z punktu widzenia dopuszczalności zastosowania art. 177 k.c. zmian w stanie faktycznym sprawy. Trudno wskazać argumenty, które mogłyby przemawiać przeciwko zastosowaniu tej normy także w takich przypadkach. Założenie o stosowaniu tej normy w takich przypadkach leży również, choć wprost nie zostało to wyrażone, u podstaw rozważań G. Matusika<sup>30</sup>.

Za tym, że — jak przyjęto w uchwale składu siedmiu sędziów SN z dnia 19 stycznia 2006 r. (III CZP 100/06) — bieg terminu zasiedzenia nieruchomości na rzecz posiadacza samoistnego bez tytułu prawnego rozpoczynał się z chwilą utraty przez nieruchomość statusu przedmiotu własności państwowej, choćby posiadacz objął tę nieruchomość w posiadanie, zanim stała się ona własnością państwową, przemawiają jeszcze inne argumenty. Jeżeliby bieg zasiedzenia po utracie przez nieruchomość statusu przedmiotu własności państwowej był obliczany tak jakby nieruchomość ta nie była przedmiotem własności państwowej, to w niektórych przypadkach termin zasiedzenia mógłby upłynąć, kiedy była ona jeszcze własnością państwa. Uwzględniając omówiony wyżej ideologiczny i ustrojowy charakter zakazu zasiedzenia nieruchomości państwowych, przyjęcie, że ówczesny ustawodawca akceptował taki skutek, nie odpowiadałoby rzeczywistości historycznej i nie dało się pogodzić z niepodważonym w trybie oceny zgodności z Konstytucją obowiązywaniem w tym czasie art. 177 k.c. Ponadto w takich przypadkach przeniesienie własności nieruchomości państwowej na inny podmiot powinno — rozumując konsekwentnie — prowadzić do nabycia tej nieruchomości przez jej posiadacza z chwilą poprzedzającą przeniesienie własności nieruchomości przez państwo na inny podmiot. Wówczas jednak wyłaniałby się problem uznania umowy o przeniesienie własności nieruchomości przez państwo na inny podmiot za rozporządzenie dokonane przez osobę nieuprawnioną<sup>31</sup>.

---

<sup>27</sup> Por. A. Wolter: *Przepisy intertemporalne w zakresie przedawnienia i zasiedzenia*, Państwo i Prawo 1963, z. 11, s. 697 i 703; J. Gwiazdomorski: *Międzyczasowe prawo prywatne*, Nowe Prawo 1965, nr 6, s. 621; nr 7–8, s. 753.

<sup>28</sup> Co do rozróżnienia retroakcji (retroakcji w ścisłym znaczeniu) od retrospektywności (oddziaływania zasady bezpośredniego działania nowego prawa na sprawy w toku) zob. w szczególności E. Lętowska: *O potrzebie zmiany poglądów na znaczenie art. 3 k.c. (w:) Studia z prawa gospodarczego i handlowego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Stanisława Włodyki*, Kraków 1996, s. 287–288.

<sup>29</sup> Por. wyrok TK z dnia 28 października 2003 r., P 3/03.

<sup>30</sup> G. Matusik: *Zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa...*, *op. cit.*, s. 174–175.

<sup>31</sup> Por. R. Trzaskowski: *Problematyka zasiedzenia nieruchomości państwowych*, *op. cit.*, s. 217–218.



Nie byłoby też trafne oparcie rozstrzygnięcia o początku biegu zasiedzenia nieruchomości, które utraciły status przedmiotu własności państwowej przed uchyleniem art. 177 k.c., na podstawie, stosowanego wprost lub *per analogiam*, art. 10 u.zm.k.c. 1990 r. i przyjęcie, że bieg zasiedzenia nieruchomości, które utraciły status przedmiotu własności państwowej przed uchyleniem art. 177 k.c., byłyby, stosownie do art. 10 u.zm.k.c. 1990 r., liczony dopiero od dnia uchylenia art. 177 k.c., czyli od 1 października 1990 r.<sup>32</sup> Może wprawdzie dziwić, że kiedy dokonywano w szerokim zakresie komunalizacji nieruchomości państwowych z dniem 27 maja 1990 r., nie uchylono jednocześnie art. 177 k.c. i nie ustanowiono odpowiedniego przepisu przejściowego, takiego jak zawarty w art. 10 u.zm.k.c. 1990. Skoro zaś już zdecydowano się jeszcze pozostawić art. 177 k.c. w mocy, to może z kolei dziwić, że nie zamieszczono w ustawie, którą dokonano komunalizacji, specjalnego przepisu dotyczącego zasiedzenia skomunalizowanych nieruchomości, wzorowanego na art. XLII p.w.k.c.; bo jakkolwiek art. 177 k.c. nadal jeszcze obowiązywał, to jednak już nie obejmował skomunalizowanych nieruchomości swoim zakresem, co otwierało możliwość, niedopuszczalnego dotąd, ich zasiedzenia. Brak takiego przepisu mógłby skłaniać do rozciągnięcia zastosowania art. 10 u.zm.k.c. 1990, nawiązującego swą treścią do art. LXII p.w.k.c., także na skomunalizowane nieruchomości<sup>33</sup>; skala i doniosłość problemu w obu sytuacjach, zarówno tej, która powstawała z chwilą uchylenia art. 177 k.c., jak i tej, która powstawała z chwilą komunalizacji nieruchomości państwowych, była porównywalna.

Mimo to nie ma przekonujących argumentów za tym, aby art. 10 u.zm.k.c. 1990 mógł mieć zastosowanie — w zakresie, w jakim wyznacza początek biegu zasiedzenia — do nieruchomości, które przed uchyleniem art. 177 k.c. utraciły status przedmiotu własności państwowej; choćby tylko do tych z nich, które zostały skomunalizowane z dniem 27 maja 1990 r. Stosowanie w tym zakresie art. 10 u.zm.k.c. 1990 do nieruchomości skomunalizowanych oznaczałoby przekreślenie z mocą wsteczną w odniesieniu do tych nieruchomości możliwości podlegania zasiedzeniu w okresie od 27 maja 1990 r. do 30 września 1990 r., a do tego nie ma żadnych podstaw. Nie tylko bowiem nie można utożsamiać własności komunalnej z własnością państwową, ale brak też jakichkolwiek innych racji, mogących przemawiać za tym, aby zakazem zasiedzenia wynikającym z art. 177 k.c. objąć przed końcem obowiązywania tego przepisu na równi z nieruchomościami państwowymi nieruchomości będące przedmiotem własności jednostek samorządu terytorialnego.

<sup>32</sup> Pogląd taki znalazł wyraz w postanowieniach SN: z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 106/01, Legalis; z dnia 9 października 2003 r., I CK 155/02, Legalis; z dnia 20 maja 2004 r., II CK 337/03, OSP 2005, z. 6, poz. 77. Nie był on jednak w tych orzeczeniach szerzej motywowany, ponieważ chodziło w nich głównie o przeciwstawienie się stanowisku łączącemu początek biegu terminu zasiedzenia z — poprzedzającą datę utraty własności przez państwo — chwilą rozpoczęcia posiadania samoistnego przez osobę niebędącą właścicielem.

<sup>33</sup> Por. Z. Banaszczyk: *W sprawie wykładni...*, *op. cit.*, s. 10; A. Stelmachowski: *Glosa...*, *op. cit.*; R. Trzaskowski: *Problematyka zasiedzenia nieruchomości państwowych...*, *op. cit.*, s. 230; uchwała SN z dnia 13 stycznia 1995 r., III CZP 174/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 67; wyrok TK z dnia 28 października 2003 r., P 3/03.

Tym bardziej brak podstaw, aby stosując art. 10 u.zm.k.c. 1990, liczyć dopiero od 1 października 1990 r. początek biegu zasiedzenia nieruchomości, które utraciły status przedmiotu własności państwowej wskutek ich zbycia przez Skarb Państwa (niejednokrotnie na wiele lat przed uchycieniem art. 177 k.c.).

We wszystkich przypadkach utraty przez nieruchomość statusu przedmiotu własności państwowej przed uchycieniem art. 177 k.c. jedynym właściwym rozwiązaniem jest zatem tylko — z przedstawionych wyżej przyczyn — liczenie początku biegu zasiedzenia nieruchomości od dnia utraty przez nią takiego statusu<sup>34</sup>.

V. Co do drugiej kwestii, tj. co do tego, w jakim terminie następuje zasiedzenie nieruchomości, która przed uchycieniem art. 177 k.c. utraciła status przedmiotu własności państwowej, reprezentowane są — przy przyjęciu, że zasiedzenie rozpoczyna się z dniem utraty przez nieruchomość statusu przedmiotu własności państwowej — dwa stanowiska.

Według stanowiska pierwszego, ugruntowanego w orzecznictwie sądowym, wyrażonego w szczególności w uchwale składu siedmiu sędziów SN z dnia 19 stycznia 2006 r. (III CZP 100/05), ustawowy termin zasiedzenia, znajdujący zastosowanie w danym przypadku (dwudziestoletni lub trzydziestoletni albo dziesięcioletni lub dwudziestoletni — w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania posiadania i od tego, czy zastosowanie ma art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji dokonanej z mocą od 1 października 1990 r. czy też przed tą nowelizacją) ulega skróceniu o czas, w którym posiadanie nieruchomości nie mogło prowadzić do zasiedzenia ze względu na zakaz zawarty w art. 177 k.c. — lecz nie więcej niż o połowę. Jako podstawę takiego skrócenia terminu zasiedzenia powołuje się art. XLII p.w.k.c.<sup>35</sup> lub art. 10 u.zm.k.c. 1990<sup>36</sup> albo oba łącznie<sup>37</sup> — stosowane w drodze analogii. Nie zawsze jednak zachowuje się przy tym ścisłość. Niejednokrotnie bowiem jako podstawa skrócenia wymieniony zostaje art. 10 u.zm.k.c. 1990, mimo jednoczesnego zastrzeżenia o pełnej aprobacie dla uchwały SN z dnia 19 stycznia 2006 r. (III CZP 100/05), w której jako podstawę skrócenia przyjęto wyłącznie art. XLII p.w.k.c.

Stosowanie jednak w rozpatrywanych przypadkach w drodze analogii art. 10 u.zm.k.c. 1990 (zamiast lub obok art. LXII p.w.k.c. — jak się przyjmuje w wielu orzeczeniach) napotyka, mimo że art. 10 u.zm.k.c. 1990 przewiduje taki sam sposób

---

<sup>34</sup> Por. B. Janiszewska: *Skracanie terminu zasiedzenia...*, *op. cit.*, s. 70–74 i 77–79; uchwała SN z dnia 13 kwietnia 2007 r., III CZP 23/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 45.

<sup>35</sup> Uchwała SN (7) z dnia 19 stycznia 2006 r., III CZP 100/05.

<sup>36</sup> Postanowienie SN z dnia 12 września 2007 r., I CSK 186/07, Legalis; z dnia 6 marca 2008 r., I CSK 419/07, Legalis; z dnia 15 maja 2008 r., I CSK 539/07, Legalis; z dnia 11 lutego 2011 r., I CSK 247/10, Legalis; z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 293/10, Legalis; z dnia 15 maja 2014 r., IV CSK 485/13, Legalis; z dnia 25 listopada 2015 r., IV CSK 76/15, Legalis.

<sup>37</sup> Postanowienie SN z dnia 20 maja 2004 r., II CK 337/03; z dnia 10 października 2007 r., I CSK 231/07, Legalis; z dnia 20 czerwca 2012 r., I CSK 590/11, Legalis.

skracania terminów zasiedzenia jak art. LXII p.w.k.c., przeszkodę, wynikającą stąd, że wszedł on w życie dopiero w dniu uchylenia art. 177 k.c.<sup>38</sup>

W grę w ramach prezentowanego stanowiska może zatem wchodzić jedynie analogia z art. LXII p.w.k.c., obowiązującego w czasie, kiedy doszło do wyłączenia nieruchomości spod zastosowania art. 177 k.c. wskutek utraty przez nią statusu przedmiotu własności państwowej. Niemniej art. 10 u.zm.k.c. 1990 potwierdza to, że rozwiązanie przyjęte w art. LXII p.w.k.c. — w ślad za art. XXXIII p.w.pr.rzecz. — stanowi trwały, podtrzymany przez późniejszego ustawodawcę element polskiego prawa<sup>39</sup>.

Według drugiego stanowiska, za którym opowiedział się G. Matusik, w przypadkach gdy nieruchomość przed uchyleniem art. 177 k.c. utraciła status własności państwowej, termin zasiedzenia, rozpoczynającego się z dniem utraty przez Skarb Państwa własności, należy ustalać na ogólnych zasadach, bez skracania, bo w takim przypadku brak przesłanek do stosowania w drodze analogii zarówno art. 10 u.zm.k.c. 1990, jak i art. XLII p.w.k.c.<sup>40</sup> Zdaniem G. Matusika w rozpatrywanych przypadkach nie ma luki w ustawie, która uzasadniałaby jakąkolwiek analogię, a zatem także analogię z art. XLII p.w.k.c. Twierdzi on, że odmienny pogląd opiera się na założeniu, że ustawodawca, znosząc zakaz zasiedzenia, zawsze chce skrócić termin niezbędny do zasiedzenia — i to o połowę. Założenie to w jego ocenie jest całkowicie dowolne. Przeszkód do stosowania w rozpatrywanych przypadkach w drodze analogii art. XLII p.w.k.c., w zakresie, w jakim przepis ten przewiduje skracanie terminu zasiedzenia, G. Matusik dopatruje się także w wyjątkowym charakterze tego przepisu i retroaktywnym jego działaniu oraz w priorytecie własności w zestawieniu ze stanem posiadania prowadzącym do zasiedzenia i w łączącym się z tym priorytetem nakazie rozstrzygnięcia wątpliwości w sytuacjach wyraźnie nieuregulowanych na rzecz właściciela nieruchomości — podmiotu prawa już istniejącego, a nie na rzecz posiadacza zasiadającego nieruchomości<sup>41</sup>.

**VI.** Stanowisko bronione przez G. Matusika skłania do polemiki. *Analogia legis* — mimo dotyczącej jej rozbieżności poglądów w wielu punktach, w szczególności co do jej miejsca wśród rozumowań prawniczych (zwłaszcza stosunku do wykładni) oraz przesłanek jej zastosowania (w tym co do pojęcia luki w ustawie jako warunku zastosowania)<sup>42</sup> — jest w prawie cywilnym powszechnie akceptowa-

<sup>38</sup> Por. B. Janiszewska: *Skracanie terminu zasiedzenia...*, *op. cit.*, s. 82.

<sup>39</sup> Por. M. Grochowski (w:) *Kodeks cywilny...*, *op. cit.*, s. 1054; K. Mularski: *Problematyka intertemporalna służebności przesyłu*, KPP 2015, z. 1, s. 127.

<sup>40</sup> G. Rząsa: *Glosa...*, *op. cit.*, s. 149–151; G. Matusik: *Zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa...*, *op. cit.*, s. 176–177, 179–180.

<sup>41</sup> G. Matusik: *Zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa...*, *op. cit.*, s. 174–180.

<sup>42</sup> Por. J. Nowacki: *Analogia legis a sprawiedliwość legalna (w:) Valeat aequitas. Księga pamiątkowa ofiarowana Księdzu Profesorowi Remigiuszowi Sobańskiemu*, pod red. M. Pazdana, Katowice 2000, s. 321–338; M. Walasik: *Analogia w prawie procesowym cywilnym*, Warszawa 2013, s. 175–238.

na<sup>43</sup>. Poczynając od starożytności aż do dziś, dostrzega się uzasadnienie dla analogii z ustawy w szczególności w tym, że wyczerpująca regulacja ustawowa jest niemożliwa. Ustawy stanowi się dla przypadków najczęstszych, ich ogólność leży w naturze prawa, zaś sprawiedliwość nakazuje, aby przypadki pominięte przez ustawodawcę traktować w podobny sposób jak przypadki objęte ustawą, jeżeli są one do nich podobne. Myśl wyrastająca z tych spostrzeżeń, znajdująca wyraz w paremii: *ubi eadem legis ratio, ibi eadem legis dispositio*, leżała u podstaw rozwoju prawa rzymskiego<sup>44</sup>.

Według powszechnie akceptowanego poglądu, *per analogiam* może być zastosowany przepis normujący sytuacje najbardziej zbliżone do rozstrzyganego przypadku nieobjętego ustawą, tj. takie, do których przypadek ten jest podobny pod względem cech istotnych.

Artykuł XLII p.w.k.c. — podobnie jak art. XXXIV p.w.pr.rzecz. i art. 10 u.zm.k.c. 1990 — jest przepisem materialnym prawa międzyczasowego. Należy do kategorii przepisów przejściowych (inaczej: epizodycznych). Przepisy takie normują w szczególny sposób pewne sytuacje związane ze zmianą prawa, co do których ustawodawca uznaje, że nie byłoby odpowiednie zastosowanie prawa wskazanego normą kolizyjną intertemporalną; ani gdyby normą tą wskazane było prawo dawne, ani prawo nowe<sup>45</sup>. Stanowiąc art. XLII p.w.k.c. wzorem art. XXXIV p.w.pr.rzecz., ustawodawca uznał, że dopuszczając w nowej ustawie zasiedzenie w przypadkach posiadania, które według dawnego prawa (sprzed 1 stycznia 1947 r.) nie prowadziło do zasiedzenia, powinien w tych przypadkach odstąpić od stosowania ogólnego terminu zasiedzenia i przewidzieć możliwość skrócenia tego terminu o pewien okres posiadania nieruchomości, kiedy nie mogło ono prowadzić do zasiedzenia. To, że czas trwania posiadania zastanego w chwili wejścia nowej ustawy, dotąd niemający doniosłości z punktu widzenia zasiedzenia, nie powinien pozostać tu bez wpływu na termin posiadania wymaganego do zasiedzenia, harmonizuje ze stabilizacyjną funkcją zasiedzenia — polegającą na dostosowaniu stanu własności rzeczy do stanu długotrwałego posiadania. Choć bowiem w takich przypadkach do zasiedzenia dojdzie z upływem skróconego terminu zasiedzenia, to jednak po upływie co najmniej równego ogólnemu terminowi zasiedzenia lub nierzadko dłuższego od niego — niejednokrotnie nawet znacznie — czasu samostannego posiadania nieruchomości w ogóle. Podobna myśl przyświecała ustanowieniu art. 10 u.zm.k.c. 1990.

---

<sup>43</sup> Por. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk: *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa, 2018, s. 125; Z. Radwański, M. Zieliński (w:) *System prawa prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne — część ogólna*, pod red. M. Saffjana, Warszawa 2007, s. 434; Z. Radwański, A. Olejniczak: *Prawo cywilne — część ogólna*, Warszawa 2015, s. 71–72.

<sup>44</sup> Por. T. Giaro (w:) W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamps de Berier: *Prawo rzymskie. U podstaw prawa prywatnego*, Warszawa 2009, s. 73; M. Walasik: *Analogia...*, *op. cit.*, s. 180–181, 189, 232.

<sup>45</sup> Por. T. Pietrzykowski (w:) *System prawa prywatnego*, t. 1, *op. cit.*, s. 620–621; M. Kłoda: *Prawo międzyczasowe...*, *op. cit.*, s. 23–25.

Przypadki, w których możliwość niedopuszczalnego dotąd zasiedzenia otworzyła się dla posiadacza wskutek utraty przez nieruchomość podczas obowiązywania art. 177 k.c. statusu własności państwowej, wykazują istotne podobieństwo do stanów faktycznych unormowanych zarówno w art. XLII p.w.k.c., jak i później w art. 10 u.zm.k.c. 1990. Ich podobieństwo przejawia się w tym, że zarówno tam, jak i tu posiadanie samoistne nieruchomości bez tytułu prawnego nie mogło prowadzić nawet przez bardzo długi czas do zasiedzenia. To, że w jednych sytuacjach możliwość zasiedzenia powstała na skutek zmiany prawa, a w drugich, w wyniku zmiany w obrębie zdarzenia warunkującego zasiedzenie, bez zmiany prawa, ma znaczenie drugorzędne, istotne zaś jest to, że w obu sytuacjach dotychczasowy okres posiadania samoistnego nieruchomości, nawet niejednokrotnie bardzo długi, nie miał doniosłości z punktu widzenia instytucji zasiedzenia.

Podobieństwo to przemawia za stosowaniem w rozpatrywanych przypadkach w drodze analogii art. LXII p.w.k.c., obowiązującego w czasie, kiedy doszło do wyłączenia nieruchomości spod zastosowania art. 177 k.c. wskutek utraty przez nią statusu przedmiotu własności państwowej.

Zarazem nie ma podstaw do uznania, że rozwiązanie przyjęte w art. LXII p.w.k.c. znajduje uzasadnienie tylko w przypadkach w nim wskazanych, a w innych — *a contrario* — nie. Należy się oczywiście zgodzić z zapatrywaniem, że o tym, czy i jakie znaczenie ma dotychczasowy stan posiadania dla możliwości zasiedzenia powstałej na skutek zniesienia zakazu zasiedzenia, rozstrzyga przede wszystkim stanowisko ustawodawcy znoszącego zakaz, a więc w przypadkach, których dotyczą art. XXXIV p.w.pr.rzecz., art. XLII p.w.k.c. oraz art. 10 u.zm.k.c. 1990 — regulacja przyjęta w tych przepisach. Natomiast twierdzenie G. Matusika, że przepisy te, dotyczące określonych sytuacji, są zarazem wyrazem stanowiska ustawodawcy, sprzeciwiającego się zastosowaniu przyjętego w nich rozwiązania *per analogiam* w odniesieniu do jakichkolwiek innych sytuacji, nie przekonuje. Twierdząc tak, G. Matusik nie uwzględnia tego, że kontynuacja na przestrzeni wielu lat rozwiązania przyjętego w art. XLII p.w.k.c. przemawia silnie akurat nie za, lecz przeciwko temu, aby z tym przepisem na zasadzie argumentu *a contrario* łączyć taki wniosek, jaki on z niego wyprowadza.

Brak w kodeksie cywilnym specjalnego przepisu normującego w sposób podobny do art. LXII p.w.k.c. skracanie terminu posiadania wymaganego do zasiedzenia nieruchomości, która utraciła status przedmiotu własności państwowej wskutek jej zbycia podczas obowiązywania art. 177 k.c., można tłumaczyć wyjątkowością i tym samym rzadkością w założeniu ówczesnego ustawodawcy przypadków zbywania nieruchomości państwowych. Co do powodu braku podobnego przepisu dotyczącego nieruchomości skomunalizowanych, można z dużym prawdopodobieństwem przypuszczać, że nieustanowienie go było rezultatem błędnego przekonania o stosowaniu się nadal do tych nieruchomości art. 177 k.c. i uznaniu, że po jego uchyleniu norma wyrażona w przygotowywanym już wtedy art. 10 u.zm.k.c. 1990 obejmie także te nieruchomości.



**VII.** Pozostają do rozważenia jeszcze te argumenty przeciwko dopuszczalności stosowania w drodze analogii w rozpatrywanych przypadkach art. XLII p.w.k.c., które odwołują się do wyjątkowego charakteru tego przepisu i jego retroaktywnego działania oraz do konstytucyjnych standardów ochrony własności.

Artykuł XLII p.w.k.c., owszem, jest przepisem wyjątkowym. Ma taki charakter w stosunku do przepisu art. XLI § 1 p.w.k.c.<sup>46</sup> — stanowiącego, że do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu (czyli ustawy nowej); w konsekwencji ma on też taki charakter wobec przepisów, na których właściwość norma ta wskazuje. Niemniej taki charakter art. XLII p.w.k.c. nie daje podstaw do zakwestionowania możliwości jego zastosowania w rozpatrywanych przypadkach w drodze analogii. W spornej kwestii stosowania w drodze analogii przepisów o charakterze wyjątkowym przekonuje zakorzenione mocno w polskim piśmiennictwie i orzecznictwie stanowisko uznające za dopuszczalne zastosowanie *per analogiam* przepisu wyjątkowego, jeżeli w danym przypadku spełnione są warunki, które spowodowały wydanie tego przepisu i tym samym jego zastosowanie pozostaje w obrębie tej samej *ratio*. Do zastosowania w danym przypadku przepisu wyjątkowego w drodze analogii nie ma więc podstaw o tyle tylko, o ile przepis ten w odniesieniu do tego przypadku uzasadnia wnioskowanie oparte na argumentacie *a contrario*<sup>47</sup>. Jeżeli tak nie jest, to pominięcie w przepisie wyjątkowym danego przypadku stanowi lukę w ustawie, podlegającą uzupełnieniu przez zastosowanie tego przepisu do tego przypadku w drodze analogii. W takim razie nie ma zastosowania do tego przypadku norma ogólna, bo jej *ratio* do tego przypadku się nie odnosi, lecz przepis wyjątkowy, w obrębie *ratio* której ten przypadek pozostaje<sup>48</sup>. Jak zaś wyżej wyjaś-

<sup>46</sup> Por. K. Mularski: *Problematyka intertemporalna służebności przesyłu*, *op. cit.*, s. 124.

<sup>47</sup> Zob. E. Till: *Nauki ogólne austriackiego prawa prywatnego*, Lwów 1911, s. 100, przyp. 12 oraz s. 102–106; R. Longchamp de Berier: *Wstęp do nauki prawa cywilnego*, Lublin 1922, s. 40; F. Zoll: *Prawo cywilne*, t. I, *Część ogólna*, Poznań 1931, s. 79–81; E. Waśkowski: *Teoria wykładni prawa cywilnego*, Warszawa 1936, s. 170 i 171; Z. Radwański: *Teoria umów*, Warszawa 1977, s. 225; J. Nowacki: *Analogia legis a sprawiedliwość legalna*, *op. cit.*, s. 325–326; Z. Radwański, M. Zieliński (w.): *System prawa prywatnego*, t. 1, *op. cit.*, s. 436–437; M. Walasik: *Analogia...*, *op. cit.*, s. 229; K. Mularski: *Problematyka intertemporalna służebności przesyłu*, *op. cit.*, s. 126–127. Przykładami rozstrzygnięć opartych na zastosowaniu przepisu szczególnego *per analogiam* lub w drodze wykładni rozszerzającej są orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 26 września 1969 r., III CZP 8/69, OSNC 1970, nr 6, poz. 97; z dnia 5 października 1974 r., III CZP 71/73, OSNC 1975, nr 5, poz. 72; z dnia 18 listopada 1982 r., I CR 386/82, LEX nr 8489; z dnia 30 sierpnia 1991 r., III CZP 73/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 53; z dnia 28 lutego 1994 r., III CZP 9/94, OSP 1995, z. 1, poz. 3; z dnia 7 maja 1998 r., III CZP 11/99, OSNC 1998, nr 123, poz. 199; z dnia 28 października 1999 r., II CKN 530/98, OSP 2000, z. 7–8, poz. 118; z dnia 3 grudnia 1998 r., III CZP 38/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 88; z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CZP 6/01, OSNC 2001, nr 10, poz. 148; z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CZ 4/01, OSNC 2001, nr 12, poz. 184; z dnia 20 lutego 2003 r., I CZ 10/03, Legalis; z dnia 27 października 2004 r., III CK 414/03, Legalis; z dnia 15 września 2004 r., III CZP 46/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 152; z dnia 15 czerwca 2007 r., V CSK 63/07, OSNC 2008, nr 10, poz. 116; z dnia 14 września 2007 r., III CZP 31/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 14; z dnia 29 września 2009 r., III CZP 41/09, OSNC 2010, nr 3, poz. 33; z dnia 8 października 2015 r., III CZP 56/15, OSNC 2016, nr 10, poz. 111; z dnia 8 grudnia 2017 r., III CZP 77/17, OSNC 2018, nr 12, poz. 113.

<sup>48</sup> Por. S. Grzybowski (w.): *System prawa cywilnego*, t. I, *Część ogólna*, pod red. S. Grzybowskiego, Warszawa 1985, s. 166–167; Z. Radwański, M. Zieliński (w.): *System prawa prywatnego*, t. 1, *op. cit.*, s. 437; M. Walasik:



niono, do wywodzenia z art. XLII p.w.k.c. wniosku opartego na argumente *a contrario* nie ma uzasadnionych podstaw. Warto przy tym zauważyć — pozostawiając na uboczu rozważania co do samej kwestii, co stanowi wyjątek, a co nim nie jest — że art. XLII p.w.k.c., choć uznawany za przepis wyjątkowy, wyraża ogólniejsze rozwiązanie<sup>49</sup>, przyjmowane na przestrzeni wielu lat w innych jeszcze przepisach — w art. XXXIV p.w.pr.rzecz. i art. 10 u.zm.k.c. 1990 — w odniesieniu do podobnych sytuacji. Rozwiązanie to nie zostało zastosowane przez ustawodawcę tylko raz, w jednostkowej sytuacji, ale było konsekwentnie stosowane wielokrotnie w przypadkach, w których podczas samoistnego posiadania rzeczy bez tytułu prawnego odpadła przeszkoda do jej zasiedzenia.

Artykuł XLII p.w.k.c. niewątpliwie przyznaje także w pewnym zakresie doniosłość prawną z punktu widzenia zasiedzenia — podobnie jak art. XXXIV p.w.pr.rzecz. i art. 10 u.zm.k.c. 1990 — posiadaniu, które w poprzednim stanie prawnym nie miało w tym zakresie żadnego znaczenia. Przewidując skrócenie ogólnego terminu zasiedzenia o pewien okres posiadania, kiedy nie mogło ono prowadzić do zasiedzenia, ustawodawca złagodził skutki tego stanu, ułatwiając tym samym zasiedzenie, gdy stan ten już ustał. Jak już była o tym mowa, pozostaje to w zgodzie ze stabilizacyjną funkcją zasiedzenia: dostosowaniem stanu własności rzeczy do stanu długotrwałego jej posiadania; mimo że do zasiedzenia dojdzie tu z upływem skróconego terminu zasiedzenia, to jednak po upływie takiego czasu samoistnego posiadania nieruchomości w ogóle, który jest co najmniej równy ogólnemu terminowi zasiedzenia.

Dyskusyjne jest jednak, czy w ogóle art. XLII p.w.k.c. w zakresie dopuszczającym skracanie terminu zasiedzenia jest przepisem o skutku retroaktywnym (działa wstecz), czy też jedynie przepisem o skutku retrospektywnym (działa bezpośrednio na przyszłość, niemniej oddziałuje też na sprawy będące już w toku; zmienia ich dalszy bieg).

Bardziej poprawne wydaje się przyjęcie, że w przypadku art. XLII p.w.k.c. — jak i art. XXXIV p.w.pr.rzecz. oraz art. 10 u.zm.k.c. 1990 — w zakresie dotyczącym skrócenia terminu zasiedzenia mamy do czynienia z retrospektywnym skutkiem bezpośredniego działania ustawy nowej<sup>50</sup>. Dopuszczenie skrócenia terminu zasiedzenia nastąpiło tu w nawiązaniu do zdarzenia sprzed wejścia w życie art. XLII p.w.k.c., które nie wywołało jeszcze żadnego skutku prawnego, było tylko bez znaczenia dla zasiedzenia. Właściciel mógł jednak liczyć na to, że pozostanie ono nadal bez znaczenia dla zasiedzenia; w związku z tym można tu mówić o zmianie w sytuacji prawnej właściciela jedynie w nawiązaniu do tego zawiedzionego jego oczekiwania.

*Analogia...*, *op. cit.*, s. 234; uchwały SN: z dnia 7 maja 1998 r., III CZP 11/98, OSNC 1998, nr 12, poz. 199, i z dnia 3 grudnia 1998 r., III CZP 38/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 88.

<sup>49</sup> Por. K. Mularski: *Problematyka intertemporalna służebności przesyłu*, *op. cit.*, s. 125–126.

<sup>50</sup> Tak TK w wyroku z dnia 28 października 2003 r., P 3/03.

W piśmiennictwie<sup>51</sup> przeważa jednak, wyrażany także w orzecznictwie<sup>52</sup>, pogląd odmienny — że chodzi tutaj o retroakcję, działanie prawa wstecz. Wyrażając taki pogląd, zastrzega się tylko, że retroakcja ma tu ograniczony zakres albo że została dopuszczona w sposób ostrożny.

Rozstrzygnięcie tej kwestii można jednak pozostawić na uboczu. Zarówno bowiem swoboda ustawodawcy w zakresie wyboru regulacji intertemporalnej o charakterze retroaktywnym, jak i retrospektywnym podlega, wywodzonym z konstytucyjnej zasady zaufania do państwa oraz idei państwa prawnego, daleko idącym ograniczeniom (retroakcja w większym, a retrospekcja w mniejszym stopniu)<sup>53</sup>; w związku z tym zaś istotne jest co innego: a mianowicie to, że przyjęte w art. LXII p.w.k.c., jak i art. XXXIV p.w.pr.rzecz. oraz art. 10 u.zm.k.c. 1990, rozwiązanie dotyczące skrócenia terminu zasiedzenia nie nasuwa zastrzeżeń z punktu widzenia tych ograniczeń — ani też z punktu widzenia konstytucyjnych gwarancji ochrony własności (art. 64 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji).

Uzasadnienie dla korektury przez zasiedzenie stanu własności rzeczy na korzyść samoistnego posiadacza rzeczy kosztem jej właściciela stanowi, jak wiadomo, długotrwałe utrzymywanie się bezprawnego stanu posiadania — przy obciążeniu właściciela skutkami braku starań o odzyskanie posiadania w terminie zasiedzenia. Instytucja zasiedzenia służy więc uporządkowaniu i stabilizacji obrotu prawnego — a zatem ważnemu interesowi publicznemu. Oparta na takich założeniach kodeksowa regulacja zasiedzenia jest uznawana za niewątpliwie nienaruszającą konstytucyjnych standardów ochrony własności<sup>54</sup>. Podkreśla się, że domniemanie konstytucyjności, z którego ona jako regulacja ustawowa korzysta, jest szczególnie silne ze względu na to, że zasiedzenie należy do powszechnie i od dawna uznanych instytucji prawa cywilnego<sup>55</sup>. Rozwiązanie dotyczące skracania terminu zasiedzenia zawarte w art. LXII p.w.k.c. jest częścią tej regulacji wkomponowaną w sposób w pełni zharmonizowany z jej ogólnymi założeniami. Uwzględnia zarówno interes publiczny: potrzebę stabilizacji stosunków społecznych i prawnych przez dostosowanie stanu własności rzeczy do stanu długotrwałego jej posiadania, jak i waży odpowiednio, w harmonii z interesem publicznym, sprzeczne interesy właściciela i posiadacza. Nie pozwalając skrócić ogólnego terminu zasiedzenia więcej niż o połowę, pozostawia charakterystyczne dla instytucji zasiedzenia gwarancje pozwalające właścicielowi przeciwdziałać w pozostałym terminie utracie własności. Dopuszczając zaś częściowe skrócenie tego terminu o okres posiadania, kiedy nie mogło ono prowadzić do zasiedzenia, ma na względzie interes publiczny w prawnej

<sup>51</sup> Por. w szczególności M. Grochowski (w:) *Kodeks cywilny...*, *op. cit.*, s. 1056–1057 i cytowane tam piśmiennictwo.

<sup>52</sup> Por. uchwała SN z dnia 19 stycznia 2006 r., III CZP 100/05.

<sup>53</sup> Zob. wyrok TK z dnia 9 czerwca 2003 r., SK 12/03, OTK ZU-A 2003, nr 6, poz. 51.

<sup>54</sup> Zob. wyrok TK z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98, OTK 1999, z. 4, poz. 78; wyrok TK z dnia 28 października 2003 r., P 3/03.

<sup>55</sup> Postanowienie TK z dnia 15 grudnia 1999 r., Ts 111/99, OTK 2000, z. 1, poz. 23.

stabilizacji w tych szczególnych okolicznościach długotrwałych stanów posiadania, a także — pozostający w zgodzie z tym interesem publicznym — interes posiadacza<sup>56</sup>. Dopuszczenie skrócenia terminu zasiedzenia jest więc tu w istocie statuowaniem szczególnego terminu zasiedzenia odpowiedniego do sytuacji, w których ogólny termin zasiedzenia nie byłby odpowiedni z punktu widzenia założeń instytucji zasiedzenia.

I podobnie, także skrócenie terminu zasiedzenia na podstawie art. XLII p.w.k.c. w sposób w nim przewidziany, w następstwie zastosowania go *per analogiam* do istotnie podobnych do sytuacji objętych jego hipotezą przypadków, w których zasiedzenie stało się możliwe wskutek wyjścia nieruchomości spod zasięgu zastosowania art. 177 k.c., zasługuje w takim samym stopniu na akceptację, z punktu widzenia konstytucyjnych standardów, odnoszących się do regulacji intertemporalnych retroaktywnych i retrospektywnych oraz dotyczących ochrony własności, jak w przypadkach stosowania tego przepisu w sytuacjach wprost w nim wskazanych. Poza tym o wstecznym działaniu art. XLII p.w.k.c. w tych przypadkach można mówić tylko w pewnym uproszczeniu. Możliwość zasiedzenia nieruchomości nie jest tu bowiem, jak wiadomo, następstwem zmiany ustawy, lecz konsekwencją zmiany podczas obowiązywania art. XLII p.w.k.c. stanu prawnego nieruchomości, z powodu jej wyjścia spod zastosowania art. 177 k.c., na skutek odpadnięcia istotnego elementu stanu faktycznego warunkującego zastosowanie tego przepisu. Wsteczne działanie art. XLII p.w.k.c. ujawnia się zatem tutaj w mniejszym stopniu niż w sytuacjach wprost w nim przewidzianych. Niezależnie od tego, nie kwestionując zakazów stosowania analogii z ustawy w wielu innych dziedzinach prawa, nie można zapominać, że prawo cywilne, w szczególności w zakresie obejmującym przepisy wprowadzające kodeks cywilny<sup>57</sup>, jest z uwagi na większą w nim tolerancję dla ocen odnoszonych do standardów konstytucyjnych<sup>58</sup> szerzej niż inne dziedziny prawa otwarte na stosowanie przepisów w drodze analogii<sup>59</sup>. Z tego powodu zakazów mających uzasadnienie w innych dziedzinach nie można pochopnie przenosić na grunt prawa cywilnego.

Również zresztą w obrębie samego prawa cywilnego dyrektywy dotyczące zakazu analogii i rozszerzającej wykładni przepisów ustawy dotyczące jednej sytuacji niekoniecznie muszą być uzasadnione w innej.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003 r. (P/03), powołując się na to, że zasadą konstytucyjną jest nienaruszalność prawa własności i ograniczenia własności mogą być zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy nie naruszają istoty tego prawa, wskazał, że

<sup>56</sup> Por. wyrok TK z dnia 28 października 2003 r., P 3/03; uchwała SN z dnia 19 stycznia 2006 r., III CZP 100/05.

<sup>57</sup> Por. M. Kłoda: *Prawo międzyczasowe... op. cit.*, s. 235–243.

<sup>58</sup> Por. M. Szydło (w:) *Konstytucja RP*, t. I, pod red. M. Safjana, L. Boska, art. 1–86, Warszawa 2016, s. 781.

<sup>59</sup> Zob. wyrok TK z dnia 18 lipca 2013 r., SK 18/09, OTK-A 2013, z. 6, poz. 80.

ponieważ instytucja zasiedzenia stanowi bardzo daleko idące odstępstwo od tej zasady, niedopuszczalne jest interpretowanie i stosowanie przepisów regulujących zasiedzenie w sposób rozszerzający, a wszelkie w tym względzie wątpliwości powinny być interpretowane na korzyść własności. Stąd zaś wywiódł trafny wniosek<sup>60</sup>, sprzeciwiający się uznaniu za początek biegu zasiedzenia, po odpadnięciu okoliczności stanowiącej przeszkodę do zasiedzenia, poprzedzający chwilę odpadnięcia tej okoliczności, dzień objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne — a nie chwilę odpadnięcia tej okoliczności. Podkreślił w szczególności, że gdyby podzielić odrzucony pogląd, mogłoby dojść do uwłaszczenia posiadacza samoistnego nieruchomości już z chwilą ustania istniejącej wcześniejszej przeszkody do zasiedzenia. A to (jak już była o tym mowa — pkt II) pozostawałoby w sprzeczności z istotą zasiedzenia. Stanowi ją bowiem bieg zasiedzenia w określonym dłuższym terminie; istnienie w tym terminie stanu charakteryzującego się tym, że właściciel ma możliwość przeciwdziałania utracie swojego prawa wskutek zasiedzenia z upływem tego terminu. Uwłaszczenie to nie dałoby się też, według Trybunału Konstytucyjnego, pogodzić z zasadą ochrony praw nabytych.

Ponadto warto zauważyć, że bez zachowania tego, co stanowi istotę zasiedzenia, byłby też naruszony konstytucyjny zakaz ograniczenia prawa własności w sposób prowadzący do naruszenia jego istoty (art. 64 ust. 3 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji).

Nie dostrzegł natomiast Trybunał Konstytucyjny w przytoczonych wyżej konstytucyjnych gwarancjach własności i wyprowadzanych z tych gwarancji wnioskach, dotyczących interpretacji i stosowania przepisów o zasiedzeniu, przeszkód do akceptacji regulacji dopuszczającej skracanie terminu zasiedzenia o okres posiadania nieruchomości, kiedy nie mogło ono prowadzić do zasiedzenia — nie więcej jednak niż o połowę tego terminu. Akceptując taką regulację, uznał ją nawet za wyjątkowo roztropną w zakresie udzielonej ochrony konstytucyjnie gwarantowanemu prawu właściciela w jego konflikcie z samoistnym posiadaczem nieruchomości. W konsekwencji, twierdzenia, które — z powołaniem się na wskazane w wyroku TK z dnia 28 października 2003 r. (P/03) konstytucyjne gwarancje własności i wyprowadzane z nich dyrektywy dotyczące interpretacji oraz stosowania przepisów o zasiedzeniu — kwestionują, w zakresie przewidującym skrócenie terminu zasiedzenia, dopuszczalność analogii z art. XLII p.w.k.c. do zasiedzenia nieruchomości pozbawionych statusu przedmiotu własności państwowej podczas obowiązywania art. 177 k.c., nie mają w realiach rozpatrywanych przypadków pokrycia w wartościach chronionych przez te gwarancje i wywodzone z nich dyrektywy. Przeciwnie, odrzucenie zastosowania w drodze analogii art. XLII p.w.k.c. do tych przypadków, istotnie podobnych do sytuacji wprost objętych zakresem regulacji dopuszczającej skrócenie terminu

---

<sup>60</sup> W piśmiennictwie aprobowany przez R. Trzaskowskiego: *Problematyka zasiedzenia nieruchomości państwowych*, *op. cit.*, s. 218–220.

zasiedzenia o pewien okres posiadania, kiedy nie mogło ono prowadzić do zasiedzenia, jest — wobec zgodności tej regulacji z wskazywanymi konstytucyjnymi gwarancjami własności oraz wyprowadzanymi z nich dyrektywami interpretacji i stosowania przepisów o zasiedzeniu — konstytucyjnie wątpliwe.

Zastosowanie w rozpatrywanych przypadkach, w drodze analogii, normy ustawowej dopuszczającej skrócenie terminu zasiedzenia, a nie, na ogólnych zasadach, normy ustanawiającej podstawowy termin zasiedzenia, harmonizuje też z konstytucyjną zasadą niedopuszczalności różnicowania sytuacji prawnej osób charakteryzujących się taką samą cechą istotną (art. 32 ust. 1 Konstytucji)<sup>61</sup>. W rezultacie norma wywiedziona *per analogiam* z art. XLII p.w.k.c. w odniesieniu do tych przypadków może być uznana za spełniającą zarówno wymagania określone w art. 64 w zw. z art. 31 ust. 3, jak i art. 32 ust. 1 Konstytucji.

## BIBLIOGRAFIA

- Banaszczyk Z.: *W sprawie wykładni art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy — Kodeks cywilny (w:) Prace z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Janusza Pietrzykowskiego*, pod red. Z. Banaszczyka, Warszawa 2000.
- Bednarek M.: *Koncepcja własności w dobie transformacji ustrojowej w Polsce*, KPP 1993, z. 4.
- Gniewek E.: *Kodeks cywilny. Księga druga: Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakamycze 2001.
- Giario T. (w:) W. Dajczak, T. Giario, F. Longchamps de Berier: *Prawo rzymskie. U podstaw prawa prywatnego*, Warszawa 2009.
- Grochowski M. (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna. Przepisy wprowadzające KC. Prawo o notariacie (art. 79–95 i 96–99)*, Warszawa 2017.
- Grzybowski S. (w:) *System prawa cywilnego*, t. I, *Część ogólna*, pod red. S. Grzybowskiego, Warszawa 1985.
- Gwiazdomorski J.: *Międzyczasowe prawo prywatne*, Nowe Prawo 1965, nr 6 i nr 7–8.
- Janeczko E.: *Zasiedzenie*, Zielona Góra 2002.
- Janiszewska B.: *Skracanie terminu zasiedzenia jako czynnik z zakresu ochrony własności nieruchomości nabytej od państwa*, *Studia Iuridica* 2010, t. LII.
- Kępiński J. (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, pod red. M. Gutowskiego, Warszawa 2018.
- Kłoda M.: *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1997 r., I CKU 133/97*, PS 1999, nr 7–8.

<sup>61</sup> Por. wyroki TK: z dnia 6 września 2001 r., OTK-A 2001, z. 6, poz. 163; z dnia 15 października 2001 r., K 12/01, OTK-A 2001, z. 7, poz. 213; z dnia 23 października 2001 r., K 22/01, OTK-A 2001, z. 7, poz. 215.

- Kłoda M.: *Prawo międzyczasowe prywatne*, Warszawa 2007.
- Kłoda M.: *Zagadnienia prawa międzyczasowego prywatnego. Uwagi na kanwie prac Krzysztofa Mularskiego*, KPP 2016, z. 3.
- Kunicki A.: *Zasiedzenie w prawie polskim*, Warszawa 1964.
- Longchamps de Berier R.: *Wstęp do nauki prawa cywilnego*, Lublin 1922.
- Łętowska E.: *O potrzebie zmiany poglądów na znaczenie art. 3 k.c.* (w:) *Studia z prawa gospodarczego i handlowego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Stanisława Włodyki*, Kraków 1996.
- Majorowicz J. (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. Z. Resicha, J. Ignatowicza, J. Pietrzykowskiego, J. Bieleckiego, t. I, Warszawa 1972.
- Matusik G.: *Zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa*, Warszawa 2021.
- Mączyński A., Zawada K.: *Aktualne problemy prawne obrotu nieruchomościami*, Sprawozdania z posiedzeń Komisji Naukowych PAN — Oddział w Krakowie, t. XXXVI/1–2, styczeń–grudzień 1992, Kraków 1994.
- Mularski K.: *Jeszcze w sprawie zasiedzenia nieruchomości państwowej*, Palestra 2015, z. 3–4.
- Mularski K.: *Problematyka intertemporalna służebności przesyłu*, KPP 2015, z. 1.
- Nowacki J.: *Analogia legis a sprawiedliwość legalna* (w:) *Valeat aequitas. Księga pamiątkowa ofiarowana Księdzu Profesorowi Remigiuszowi Sobańskiemu*, pod red. M. Pazdana, Warszawa 2013.
- Pietrzykowski T. (w:) *System prawa prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne — część ogólna*, pod red. M. Safjana, Warszawa 2007.
- Radwański Z.: *Teoria umów*, Warszawa 1977.
- Radwański Z., Olejniczak A.: *Prawo cywilne — część ogólna*, Warszawa 2015.
- Radwański Z., Zieliński M. (w:) *System prawa prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne — część ogólna*, pod red. M. Safjana, Warszawa 2007.
- Rudnicki S.: *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1996.
- Rudnicki S.: *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2007.
- Rudnicki G., Rudnicka J., Rudnicki S. (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, pod red. J. Gudowskiego, Warszawa 2016.
- Rząsa G.: *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 20 maja 2004 r., II CK 337/03*, Przegląd Sejmowy 2006, nr 1.
- Smólski J.: *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01*, PS 2003, nr 3.
- Staranowicz T.: *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01*, PS 2003, nr 5.
- Stelmachowski A.: *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01*, OSP 1992, z. 10, poz. 126.
- Stelmachowski A. (w:) *System prawa prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, pod red. T. Dybowskiego, Warszawa 2003.



- Szydło M. (w:) *Konstytucja RP*, pod red. M. Safjana, L. Boska, t. 1, Warszawa 2016.
- Till E.: *Nauki ogólne austriackiego prawa prywatnego*, Lwów 1911.
- Trzaskowski R.: *Problematyka zasiedzenia nieruchomości państwowych (w świetle uchwały Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2002 r.)*, Prawo w Działaniu 2006, nr 1.
- Walasik M.: *Analogia w prawie procesowym cywilnym*, Warszawa 2013.
- Wasilkowski J.: *Prawo własności w PRL. Zarys wykładu*, Warszawa 1969.
- Waśkowski E.: *Teoria wykładni prawa cywilnego*, Warszawa 1936.
- Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K.: *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018.
- Wolter A.: *Przepisy intertemporalne w zakresie przedawnienia i zasiedzenia*, Państwo i Prawo 1963, z. 11.
- Wójcik S.: *Z problematyki międzyczasowego prawa zasiedzenia nieruchomości*, PS 2001, nr 5.
- Zoll F.: *Prawo cywilne, t. I, Część ogólna*, Poznań 1931.

**Słowa kluczowe:** nieruchomość państwowa, zasiedzenie, początek zasiedzenia, termin zasiedzenia, skrócenie terminu zasiedzenia.

KAZIMIERZ ZAWADA

ACQUISITIVE PRESCRIPTION OF A REAL ESTATE  
WHICH DURING THE PROHIBITION  
OF ACQUISITIVE PRESCRIPTION OF STATE-OWNED REAL ESTATES,  
LOST SUCH STATUS

S u m m a r y

Article 177 of the Polish Civil Code stipulated: „The provisions concerning the acquisition of ownership by acquisitive prescriptions shall not apply if the real estate is the object of state ownership”. The article was in force from 1 January 1965 until 30 September 1990. The subject of the study is the acquisitive prescription of real estates which lost the status of state-owned real estates during this period. In particular, the study concerns the commencement of acquisitive prescription and the term of acquisitive prescription of those real estates.

**Keywords:** state-owned real estate, acquisitive prescription, commencement of acquisitive prescription, acquisitive prescription term, shortening of the acquisitive prescription term.



## RECENZENCI ROCZNIKA 2021

czasopisma Transformacje Prawa Prywatnego w porządku alfabetycznym:

dr Jarosław Antoniuk  
dr hab. Kinga Bączyk-Rozwadowska,  
prof. UMK  
dr hab. Jerzy Bieluk, prof. UwB  
prof. dr hab. Rafał Blicharz  
dr Magdalena Bławat  
dr Piotr Cybula  
dr Tomasz Czech  
dr Tomasz Dąbrowski  
prof. dr hab. Przemysław Drapała  
dr hab. Bartłomiej Gliniecki, prof. UG  
prof. dr hab. Bogusława Gnela  
dr Agnieszka Goldiszewicz  
dr Przemysław Gorzko  
dr hab. Jerzy Gospodarek, prof. SGH  
dr Justyna Goździewicz-Biechońska  
dr Katarzyna Górka  
dr Aleksander Grebieniow  
dr hab. Magdalena Habdas, prof. UŚ  
dr Michał Hejbudzki  
dr hab. Beata Janiszewska  
dr Tomasz Jasiakiewicz  
prof. dr hab. Konrad Kohutek  
prof. dr hab. Katarzyna Kopaczyńska-  
-Piecniak

dr Krzysztof Korus  
dr Krzysztof Kurosz  
dr hab. Bogusław Lackoroński  
dr Anita Lutkiewicz-Rucińska  
dr Jakub M. Łukasiewicz  
dr Małgorzata Modrzejewska  
dr Piotr Mysiak  
dr Piotr Nazaruk  
dr hab. Adam Niewiadomski, prof. UW  
dr Izabela Nowacka  
dr hab. Magdalena Olczyk, prof. ALK  
prof. dr hab. Adam Olejniczak  
dr Robert Paliwoda  
dr Jakub Pawliczak  
prof. dr hab. Jerzy Pisuliński  
prof. dr hab. Bartosz Rakoczy  
dr hab. Małgorzata Serwach, prof. UŁ  
dr hab. Małgorzata Sieradzka, prof. UŁa  
dr Jerzy Słyk  
dr Karol Smoter  
prof. dr hab. Andrzej Torbus  
dr hab. Monika Wałachowska,  
prof. UMK  
dr Beata Więzowska-Czepiel  
prof. dr hab. Mariusz Załucki

