

Zasiedzenie nieruchomości skomunalizowanych

W dniu 1 października 1990 roku weszła w życie znacząca nowelizacja Kodeksu cywilnego („Ustawa Nowelizująca”), będąca efektem dostosowywania prawa do zachodzących zmian ustrojowych. Jednym z uchylonych przepisów był art. 177 Kc. wyłączający, niezależnie od miejsca położenia, możliwość zasiedzenia nieruchomości stanowiącej własnością państwową. Zgodnie z art. 9 i 10 Ustawy Nowelizującej ustalono równolegle kompromisowe rozwiązanie mające na celu ułatwienie zasiedzenia takich nieruchomości osobom je posiadającym w czasie, gdy ze względu na treść uchylonej normy, zasiedzenie nie było wyłączone z mocy prawa. Ułatwieniem tym jest możliwość skrócenia czasu niezbędnego do stwierdzenia zasiedzenia (tj. 20 lub 30 lat) o czas wcześniejszego posiadania nieruchomości, nie więcej jednak niż o połowę okresu wymaganego do zasiedzenia.

Art. 177 Kc. wyłączał możliwość zasiedzenia tylko nieruchomości państwowych. Część z tych nieruchomości była m.in. w posiadaniu rad narodowych (terenowe organy władzy państwowej), które jednak tylko dysponowały mieniem państwowym. Zgodnie bowiem z ówczesnie obowiązującym art. 128 Kc. taki majątek (w tym nieruchomości) przysługiwał niepodzielnie państwu, a po 1 lutego 1989 r. do 30 września 1990 r. Skarbowi Państwa, albo innym państwowym osobom prawnym. Stan prawny nieruchomości należących m.in. rad narodowych uległ zmianie z dniem 27 maja 1990 roku, kiedy to weszła w życie ustawa z dnia 10 maja 1990 roku „Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych” (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.). Zgodnie z jej art. 5 ust. 1 określone mienie państwowe stało się z mocy ustawy mieniem odpowiednich gmin – podmiotów prawnie odrębnych od Skarbu Państwa.

Tym samym przechodząc z dniem 27 maja 1990 roku na własność gmin część z nieruchomości państwowych utraciła ten status, co oznaczało, iż już od tego dnia stało się możliwe ich zasiedzenie i rozpoczęły bieg stosowne terminy do tego prowadzące. Formalnie więc art. 10 Ustawy Nowelizującej pozwalający na istotne skrócenie czasu niezbędnego do zasiedzenia nie dotyczy tych nieruchomości, gdyż w dniu wejścia w życie Ustawy Nowelizującej nie istniał stan wyłączający możliwość zasiedzenia takich nieruchomości.

Generalna możliwość skrócenia czasu niezbędnego do zasiedzenia nieruchomości, w sytuacji, gdy ze względu na uwarunkowania prawne takie zasiedzenie było wyłączone wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego, w szczególności z uniwersalnej dla tego zagadnienia uchwały podjętej w składzie siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 roku (sygn. akt: III CZP 100/05). W jej uzasadnieniu uznano, że skrócenie czasu niezbędnego do zasiedzenia nieruchomości wynika z możliwości analogicznego zastosowania w tej sytuacji art. XLII ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku „Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny”. Błędna wydaje się więc ta linia orzecznicza Sądu Najwyższego upatrująca w odniesieniu do nieruchomości skomunalizowanych z dniem 27 maja 1990 roku możliwości takiego skrócenia w art. 10 Ustawy Nowelizującej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2011 roku, sygn. akt: I CSK 247/10 i z dnia 6 marca 2008 roku, sygn. akt: I CSK 419/07). Zgodnie bowiem z ugruntowanym poglądem przyjmuje się, że przepisy ustawy „Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny” (w tym art. XLII) są traktowane jako wyraz ogólnych zasad prawa intertemporalnego i znajdują zastosowanie zawsze, gdy brak jest właściwych lub „bliższych” analizowanej sytuacji prawnej przepisów przejściowych. Za taki „bliższy” przepis nie może być przy tym traktowany art. 10 Ustawy Nowelizującej z tego względu, że wszedł on

w życie po uchyleniu art. 177 Kc., a więc mielibyśmy do czynienia w tej sytuacji ze swoistą retroakcją tej normy, co zgodnie z art. 3 Kc. jest zasadniczo niedopuszczalne.

Mając powyższe na uwadze, przy analizie możliwości zasiedzenia nieruchomości będącej w samoistnym posiadaniu przed 1990 rokiem należy zważyć na to, kiedy nieruchomość utraciła swój państwowy charakter, wyłączający możliwość jej zasiedzenia: z dniem jej komunalizacji, czy z dniem wejścia w życie Ustawy Nowelizacyjnej. Jakkolwiek okres między przejściem określonych nieruchomości na własność gmin (27 maja 1990r.), a uchyleniem art. 177 Kc. (30 września 1990r.) to raptem niewiele ponad 4 miesiące, to jednak jak pokazała praktyka nawet ta niewielka różnica może mieć znaczenie przy stwierdzeniu skuteczności zasiedzenia nieruchomości. Nie można również zapominać, iż przepisy nie wyłączały zasiedzenia nieruchomości w razie utraty przez nią jej państwowego charakteru w czasie obowiązywania art. 177 Kc., zaś zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 roku i w takiej sytuacji istnieje możliwość skrócenia czasu niezbędnego do jej zasiedzenia.

Autor: Wojciech Wołoszczak, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy