

# Nabywanie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia

Nabywanie prawa własności nieruchomości może zostać dokonane na wiele różnych sposobów. Może się ono odbyć w trybie przepisów prawa cywilnego (m.in. przeniesienie własności, zasiedzenie, spadkobranie), jak i prawa administracyjnego (nacjonalizacja, uwłaszczenie). Wśród sposobów nabycia prawa własności nieruchomości regulowanych przez prawo cywilne na pierwszy plan wysuwa się przeniesienie własności, przez które należy rozumieć nabycie własności w drodze umowy. Wśród dalszych sposobów nabycia własności nieruchomości wymienia się m.in. jej zasiedzenie. Przepisy regulujące tę instytucję znajdują się w kodeksie cywilnym w art. 172-176.

Zasiedzenie nieruchomości prowadzi do nabycia prawa własności przez jej posiadacza wskutek upływu czasu. Celem utworzenia instytucji zasiedzenia było dążenie do usunięcia rozbieżności między stanem prawnym a stanem posiadania. Do takich rozbieżności dochodzi wskutek tzw. nieformalnego obrotu nieruchomości, kiedy umowa przeniesienia własności nieruchomości nie jest zawierana w formie wymaganej prawem – czyli w formie aktu notarialnego – co prowadzi do przeniesienia jedynie posiadania, lecz nie własności.

Zgodnie z treścią przepisu art. 172 k.c., przedmiotem zasiedzenia może być każda nieruchomość, a więc nieruchomość gruntowa, budynkowa czy lokalowa. W przypadku nieruchomości gruntowej dopuszcza się możliwość zasiedzenia zarówno jej całości, jak i wyodrębnionej części. W tym drugim przypadku powstaje odrębna nieruchomość oddzielona od nieruchomości macierzystej. Jeżeli chodzi o nieruchomości lokalowe, to należy podkreślić, że przedmiotem zasiedzenia nie może być część takiej nieruchomości, czyli np. jeden z pokoi wchodzących w skład mieszkania.

Prawem podlegającym zasiedzeniu jest zazwyczaj prawo własności danej nieruchomości. Na gruncie prawa polskiego dopuszczalne jest również zasiedzenie prawa użytkownika wieczystego czy niektórych służebności gruntowych. Przyjmuje się także możliwość zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości.

Zasiedzenie własności nieruchomości następuje pod warunkiem spełnienia dwóch przesłanek: posiadania nieruchomości i upływu czasu.

## Posiadanie nieruchomości

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 172 k.c., musi to być posiadanie samoistne, czyli takie, jakie wykonuje właściciel nieruchomości. Polega ono m.in. na korzystaniu z rzeczy z wyłączeniem innych osób, pobieraniu pożytków z rzeczy etc. Posiadaczem takim jest np. nieformalny nabywca nieruchomości, który zawarł umowę nabycia własności bez zachowania formy aktu notarialnego. Nie nabywa on prawa własności nieruchomości, a jedynie staje się jej posiadaczem.

Ważne jest, aby posiadanie nieruchomości odbywało się w sposób nieprzerwany, gdyż tylko wtedy doprowadzi to do zasiedzenia własności z upływem określonego czasu. W związku z tym istnieją różne domniemania (np. domniemanie, że posiadanie przerwane przez przemijającą przeszkodę nie przerywa posiadania, tzn. osoba, która wykaże, że była w posiadaniu nieruchomości w różnych momentach nie musi udowadniać, że była posiadaczem również w okresach przejściowych). Ponadto, brak posiadania w przypadku przeszkód przemijających (powódź, pożar) nie jest uznawany za przerwę w posiadaniu. Podobnie w przypadku przywrócenia posiadania nieruchomości, na przykład po jej zajęciu przez nieuprawnionego.

Do biegu zasiedzenia stosuje się przepisy dotyczące biegu przedawnienia. W związku z tym w niektórych sytuacjach bieg zasiedzenia może ulec przerwie (i wtedy rozpoczyna się od nowa) czy zawieszeniu (i wtedy biegnie dalej po ustaniu określonych okoliczności). Z przerwą w biegu zasiedzenia mamy do czynienia w sytuacji, gdy np. zostanie wytoczony proces, który będzie dotyczył nieruchomości będącej w trakcie zasiedzenia. Zawieszenie

z kolei następuje w przypadku, gdy np. właścicielem nieruchomości jest osoba niepełnoletnia. W takiej sytuacji zasiedzenie nie będzie mogło nastąpić wcześniej niż po dwóch latach od uzyskania przez nią pełnoletności.

W niektórych sytuacjach zdarza się, że w trakcie zasiedzenia posiadanie nieruchomości przechodzi z jednej osoby na drugą (np. w przypadku przeniesienia posiadania czy dziedziczenia). W takich sytuacjach, zgodnie z przepisami, obecny posiadacz może doliczyć do okresu posiadania czas posiadania nieruchomości przez swego poprzednika.

## Upływ czasu

W chwili obecnej do zasiedzenia nieruchomości przepisy wymagają upływu 20 albo 30 lat w zależności od tego, czy posiadacz jest w dobrej czy złej wierze. Posiadacz nieruchomości jest w dobrej wierze, jeżeli z przyczyn obiektywnych nie wie on o tym, że nie przysługuje mu prawo własności nieruchomości. Sytuacje takie mają miejsce m.in. gdy osoba nieświadomie nabyła rzecz od osoby niebędącej właścicielem albo osoba, która zbywała nieruchomość nie miała zdolności do czynności prawnych, a w związku z tym czynność przez nią dokonana jest nieważna.

Tak jak zostało to już powiedziane, skutkiem zasiedzenia nieruchomości jest nabycie jej własności. Skutek ten następuje z mocy prawa z chwilą upływu wymaganego terminu. Posiadacz nieruchomości powinien wystąpić do sądu z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia. Wniosek powinien spełniać przesłanki formalne wynikające z przepisów ogólnych regulujących postępowanie cywilne, a także wskazywać innych zainteresowanych. W przypadku, gdy wnioskodawca nie wskaże innych zainteresowanych, sąd opublikuje ogłoszenie wzywające do udziału w sprawie wszystkich zainteresowanych. Po upływie trzech miesięcy od daty ogłoszenia sąd wyznacza rozprawę, na którą wzywa osoby, które się zgłosiły. Jeżeli w trakcie postępowania sąd stwierdzi, że zostały spełnione przesłanki zasiedzenia, wyda postanowienie w przedmiocie zasiedzenia, na podstawie którego będzie można dokonać wpisu w księdze wieczystej. Warto zwrócić uwagę, że zasiedzenie nieruchomości nie powoduje wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na prawie własności nieruchomości, jak na przykład hipotek.

*Łukasz Sęk*

*Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych  
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski  
i Wspólnicy Sp.k.  
www.millercanfield.pl*