**Zasiedzenie nieruchomości**

**Czym jest zasiedzenie nieruchomości?**

Podstawę prawną rozważań nad kwestiami związanymi z zasiedzeniem stanowią przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 KC,**posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze.**

Niemniej, § 2 cytowanego artykułu wskakuje, że **po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.**

Uwzględniając powyższe można zatem stwierdzić, że przesłankami zasiedzenia nieruchomości są:

* **posiadanie samoistne;**
* **upływ czasu.**

Posiadanie nieruchomości w sposób samoistny oznacza, że określona osoba traktuje**siebie jako właściciela nieruchomości i zachowuje się wobec innych osób tak jak właściciel tej nieruchomości, a zatem**daje innym osobom**do zrozumienia, że to ona jest właścicielem**i to właśnie jej przysługuje pełnia praw do władania konkretną nieruchomością.

Działania te mogą obejmować np. czynności polegające na obsadzeniu pola, wybudowaniu budynku lub ogrodzenia, płaceniu podatków od nieruchomości, czy zamieszkiwanie w określonym lokalu lub zezwalanie innym osobom na zamieszkiwanie w tym lokalu. Posiadanie samoistne prowadzące do zasiedzenia musi być **nieprzerwane, tj. musi trwać przez cały okres zasiadywania.** Przy czym przyjmuje się, że przemijająca przeszkoda w posiadaniu rzeczy nie powoduje jednak przerwania posiadania.

 Obecne przepisy**nie wykluczają możliwości zasiedzenia przez kilku samoistnych posiadaczy działających wspólnie i w porozumieniu.**

Również istotną kwestią będzie rozróżnienie kiedy mamy do czynienia z posiadaniem samoistnym, a kiedy zależnym. To pierwsze może bowiem tylko prowadzić do zasiedzenia nieruchomości.

Pomocne w tej kwestii jest orzecznictwo. I tak dla przykładu Sąd Rejonowy w Białymstoku w postanowieniu z dnia 20 września 2017 r. ( I Ns 1961/16) wskazał, iż „ w praktyce więc o tym, czy mamy do czynienia z posiadaniem charakterystycznym dla własności czy też zależnym, decydują zewnętrzne przejawy władztwa nad rzeczą, jednoznacznie manifestowane dla otoczenia jak władania jak właściciel ”.

Ważnym jest również, aby posiadanie samoistne nie było poparte tytułem własności. Zasiedzenia nieruchomości może bowiem dokonać tylko taki posiadacz, który nie jest jej właścicielem.

**Drugą przesłanką zasiedzenia jest upływ czasu.**Okres posiadania potrzebny do zasiedzenia nieruchomości jest różny w zależności od tego, czy posiadacz samoistny działa w dobrej, czy w złej wierze i wynosi w oparciu o treść art. 172 KC odpowiednio:

* **20 lat** - w przypadku dobrej wiary;
* **30 lat** - w przypadku złej wiary.

Uzasadnieniem dla ustalenia przez ustawodawcę tak długich okresów jest fakt stosunkowo dużej wartości nieruchomości oraz ich społecznego znaczenia. Dodatkowo tak określone ramy czasowe zasiedzenia mają na celu wyeliminowanie przypadkowości i przechodzenia tak ważnych przedmiotów „z rąk do rąk”.

Przepisy prawa cywilnego jak wskazano powyżej rozróżniają tutaj dwa terminy: dwadzieścia i trzydzieści lat. Wszystko natomiast zależy od tak zwanej dobrej lub złej wiary. W przypadku zasiedzenia nieruchomości dobra wiara może oznaczać, że posiadacz żył w mylnym, ale całkowicie uzasadnionym przekonaniu, że przysługuje mu prawo własności.

W orzecznictwie zaś wskazuje się, że na pojęcie dobrej wiary składają się trzy elementy: przeświadczenie o istnieniu prawa, błędność tego przeświadczenia oraz możliwość usprawiedliwienia błędu w danych okolicznościach (tak: Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 23 października 2018 r., I ACa 61/18).

Ze złą wiarą mamy natomiast do czynienia, gdy posiadacz wiedział, że obejmowana przez niego nieruchomość nie należy do niego, np. przy spadkach, gdy jedna osoba przejmuje posiadanie nieruchomości nie bacząc na prawa pozostałych spadkobierców.

**Czy każdą nieruchomość można zasiedzieć?**

Art. 46 KC definiuje pojęcie „nieruchomości”. Zgodnie z brzmieniem tego artykułu, **nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.**

Uwzględniając powyższe należy zatem uznać, że **przedmiotem zasiedzenia mogą być nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe.**

O ile nieruchomości gruntowe stanowią poniekąd standardowy typ nieruchomości podlegających zasiedzeniu, tak w przypadku nieruchomości budynkowej i lokalowej możliwości zasiedzenia podlegają pewnym ograniczeniom.

W przypadku **nieruchomości budynkowej, zasiedzenie prawa własności budynku jest możliwe tylko w połączeniu z zasiedzeniem prawa własności gruntu.** Zasada ta wynika z faktu, że budynek wybudowany na nieruchomości stanowi część składową nieruchomości gruntowej, a nie odrębny przedmiot własności.

**Zasiedzenie nieruchomości lokalowej jest możliwe w sytuacji, gdy nieruchomość ta stanowi odrębny przedmiot własności** (odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości budynkowej lub na mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność).

**W przypadku lokali niewyodrębnionych, zasiedzeniu może podlegać także udział w prawie współwłasności nieruchomości.** Stopień zasiedzenia tego prawa może odpowiadać proporcji powierzchni lokalu do powierzchni budynku, w którym znajduje się dany lokal.

O ile możliwe jest zasiedzenie nieruchomości gruntowej, budynkowej lub lokalowej, tak **zasiedzenie nie jest możliwe w odniesieniu do określonego pokoju, czy strychu, bowiem nie stanowią one przedmiotu odrębnej własności, a jedynie jego część składową.** **Ponadto zakazane jest także zasiedzenie nieruchomości wyłączonych z obrotu – np. nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne** (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2010 r., sygn. akt: IV CSK 40/10).

**Przedmiotem zasiedzenia nie mogą być także nieruchomości, które są przedmiotem użytku powszechnego lub przeznaczone na szczególne cele społeczne** (np. place publiczne, parki, skwery, wybrzeża morskie) oraz nieruchomości gruntowe lub jej fizyczne wydzielone części.

**Zasiedzenie części nieruchomości**

Zgodnie z przyjętym w orzecznictwie stanowiskiem, **możliwe jest stwierdzenie zasiedzenia także tylko co do części nieruchomości.**Tak na przykład, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 stycznia 1978 r. (sygn. akt: III CZP 96/77) wskazał, że „Współposiadanie przez samoistnych posiadaczy nieruchomości zabudowanej może polegać również 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 w całej nieruchomości wynika co innego”.

**Zasiedzenie nieruchomości rolnej**

Zgodnie z treścią art. 172 § 3 KC,**nabyć nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, przez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny**w rozumieniu przepisów tej ustawy, jeżeli - ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 tej ustawy - powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność **nie przekroczy 300 ha** użytków rolnych.

Uwzględniając powyższą regulację należy wskazać, że w przypadku nieruchomości rolnych, konieczne jest dla ich zasiedzenia spełnienie dodatkowych – obok posiadania samoistnego i upływu czasu – przesłanek do których należą:

* posiadanie przez posiadacza samoistnego statusu rolnika indywidualnego;
* nieprzekroczenie norm obszarowych wskazanych w treści art. 172 § 3 KC (tj. maksymalna wielkość nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi własność rolnika indywidulanego może wynosić 300 ha użytków rolnych).

Zgodnie z brzmieniem art. 6 ust. 1 ustawy dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego,**status rolnika**indywidualnego mają osoby fizyczne będące właścicielami, użytkownikami wieczystymi, samoistnymi posiadaczami lub dzierżawcami nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadające kwalifikacje rolnicze, które co najmniej od 5 lat zamieszkiwały w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadząca przez ten okres osobiście to gospodarstwo.

Norma obszarowa, jako przesłanka determinująca zasiedzenie nieruchomości rolnej, oparta jest na koncepcji gospodarstwa rodzinnego. W myśl art. 5 ustawy dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego oraz w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności. Przepis ten stosuje się odpowiednio do ustalania powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem współposiadania samoistnego oraz współposiadania na podstawie użytkowania wieczystego lub na podstawie umowy dzierżawy.

**Zasiedzenie nieruchomości należących kiedyś do Skarbu Państwa**

Wskazane wyżej terminy zasiedzenia nieruchomości (tj. 20 lat w przypadku dobrej wiary oraz 30 lat w przypadku złej wiary) **obowiązują dopiero od 1990 r.**

Jeżeli termin zasiedzenia nieruchomości upłynął przed 1 października 1990 r. obowiązują terminy krótsze – 10 lat posiadania nieruchomości w dobrej wierze i 20 lat przy posiadaniu w złej wierze.

Przed 1990 r. nie było możliwe zasiedzenie nieruchomości należących kiedyś do Skarbu Państwa. Obecnie po upływie dłuższych terminów zasiedzenia, **można skuteczne zasiedzieć własność nieruchomości należących niegdyś do Skarbu Państwa.**

**Zasiedzenie nieruchomości po osobie zmarłej**

Zasiedzenie nieruchomości, należącej do spadku przez jednego ze spadkobierców, nastąpić może po upływie 20 lub 30 lat samoistnego posiadania. Długość okresu niezbędnego do o zasiedzenia zależy od tego, czy spadkobierca, będąc samoistnym posiadaczem nieruchomości, pozostawał w dobrej, bądź złej wierze, a także od tego,  kiedy upłynął okres zasiedzenia.

Każdy ze spadkobierców po zmarłym, który spełnia przesłanki zasiedzenia wskazane w treści art. 172 § 1 i 2 KC, może wystąpić do sądu z **wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości lub udziału w nieruchomości, jeśli jest uczestnikiem postępowania o podział spadku.** **Innym rozwiązaniem jest także możliwość wystąpienia z tożsamym wnioskiem w postępowaniu odrębnym**, co spowoduje wszczęcie postępowania nieprocesowego o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości.

Warto mieć jednak na uwadze, w ślad za wskazaną przez Sąd Najwyższy tezą, że **spadkobierca, który objął w samoistne posiadanie nieruchomość spadkową nie jest w dobrej wierze, jeżeli w chwili objęcia w posiadanie wiedział, że są jeszcze inni spadkobiercy** (wyrok SN z dnia 19 maja 1998 r., sygn. akt: II CKN 770/97).

Z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości lub udziału w nieruchomości może wystąpić także zainteresowana osoba trzecia, która spełniając przesłanki z art. 172 § 1 i 2 KC, nie była uczestnikiem postępowania działowego.

adw. Magdalena Borys