

Uzyskanie prawa własności przez zasiedzenie nieruchomości

Jednym ze sposobów nabycia prawa własności nieruchomości jest jej zasiedzenie. W skutek posiadania nieruchomości przez określony prawem czas, właściciel traci prawo własności na rzecz posiadacza bez żadnej rekompensaty finansowej. Na przestrzeni ostatnich 60 lat – w zmieniających się ustrojach politycznych – generalna możliwość i zasady zasiedzenia zmieniały się, co powoduje, iż nawet dziś stan prawny takich nieruchomości dla ich posiadaczy może być niepewny.

Możliwość zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomościach położonych w granicach administracyjnych miast. Przedmiotem zasiedzenia może być nie tylko nieruchomość gruntowa, ale również (w szczególności) prawo użytkowania wieczystego. Pogląd dopuszczający możliwość zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego jest obecnie ugruntowany i bezsporny (por. uchwała SN z dnia 11 grudnia 1975 r., sygn. akt: III CZP 63/75). Zastrzec jedynie należy, że zasiedzenie jest dopuszczalne wyłącznie „przeciwko” innemu użytkownikowi wieczystemu. Oznacza to, iż nie można zasiedzieć tego prawa przeciwko właścicielowi gruntu (Skarbowi Państwa lub gminie) i w ten sposób je wykreować, ustanowić dla siebie z pominięciem innych warunków jego powstania (w szczególności ewentualnych obowiązków umownych obciążających użytkownika wieczystego związanych z oddawanym mu gruntem).

Zgodnie z przepisami kolejnych ustaw regulujących gospodarowanie nieruchomościami państwowymi: „o gospodarce terenami w miastach i osiedlach” z 14 lipca 1961 roku (tj. w Dz.U. z 1969 r., Nr 22, poz. 159 ze zm.), „o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości” z dnia 29 kwietnia 1985 roku (tj. w Dz.U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm.) oraz aktualnie obowiązującej ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku „o gospodarce nieruchomościami” (tj. w Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) prawo użytkowania wieczystego powstaje w drodze zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, przy czym wpis użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny. Nadto przed zawarciem umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste konieczne było, w stanie prawnym obowiązującym do 05 grudnia 1990 roku (do czasu zmiany art. 35 ustawy z 29 kwietnia 1985 r.), uzyskanie ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej przez terenowy organ administracji państwowej.

Posiadanie samoistne

Jednym z dwóch wymogów koniecznych do zasiedzenia prawa własności nieruchomości jest jej nieprzerwane samoistne posiadanie. Samoistnym posiadaczem jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażające wolę posiadacza do wykonywania prawa własności (por. wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00 i postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00). Różnica między posiadaniem samoistnym, a zależnym sprowadza się do woli posiadacza postępowania z nieruchomością „*jak jej właściciel*”, a nie „*jak wykonujący inne prawo*” zależne od prawa własności (np. użyczenie, użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawa, sprawowanie zarządu, czy administrowanie).

Dla oceny, czy posiadacz włada nieruchomością „*jak właściciel*” nie jest wystarczająca tylko zewnętrzna manifestacja posiadania, ale również „*wewnętrzna*” chęć władania nieruchomością w ten sposób (nastawienie psychiczne). Za zbiektywizowane dla osób trzecich przejawy woli można uznać np.:

- uiszczanie podatków związanych z posiadaniem nieruchomości lub opłat z tytułu użytkowania wieczystego (w zależności od prawa, którego podmiotem uważa się posiadacz);
- wskazywanie w dokumentach, oświadczeniach, czy umowach siebie jako właściciela nieruchomości;
- wytyczenie granic i ogrodzenie danej nieruchomości.

Odnotować należy również, iż w prawie polskim posiadanie zależne (stan wyłączający zasiedzenie) może przejść w posiadanie samoistne – decydujące będzie ustalenie zmiany nastawienia posiadacza do wykonywania odnośnie nieruchomości uprawnień „*jak właściciel*” i rozpoczęcie manifestowanie tej zmiany „*na zewnątrz*” w sposób jawny. W ten sposób np. dzierżawca zarzucając płacenie czynszu wydzierżawiającemu i postępując z nieruchomością jak właściciel może po 30 latach stać się jej właścicielem.

Dobra lub zła wiara

Dobra lub zła wiara nie jest wymogiem formalnym zasiedzenia – wpływa wyłącznie na długość czasu, jaki musi upłynąć do nabycia nieruchomości przez jej posiadacza samoistnego. Od 01 października 1990 roku, w odniesieniu do wszystkich nieruchomości, bez względu na to kto jest jej właścicielem, czas niezbędny do jej zasiedzenia wynosi 20 lat (dla posiadacza będącego w dobrej wierze) lub 30 lat (dla posiadacza będącego w złej wierze).

Dobra wiara oznacza usprawiedliwione przekonanie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości. Stan, w którym posiadacz wie, że nie jest właścicielem nieruchomości lub nie zdaje sobie z tego spraw z powodu nie dołożenia należytej staranności oznacza, iż taka osoba pozostaje w złej wierze (por. uchwała SN z dnia 06 grudnia 1991 r., III CZP 108/91). Co istotne, posiadacz, który po objęciu danej nieruchomości w posiadanie samoistne zorientował się później, że nie jest jej rzeczywistym właścicielem, to taka zmiana dobrej wiary na złą nie wydłuża okresu koniecznego do zasiedzenia nieruchomości (por. postanowienie SN z dnia 25 czerwca 2003 r., III CZP 35/03).

W razie sporów dotyczących prawa własności i w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia sporym ułatwieniem dla posiadacza samoistnego jest z całą pewnością domniemanie istnienia dobrej wiary (art. 7 K.c.) i związany z tym ciężar dowodu przeciwnego obciążającego rzeczywistego właściciela nieruchomości (art. 6 K.c.).

Oznacza to, że sąd stwierdzający fakt nabycia nieruchomości przez zasiedzenie jest związany domniemaniami istnienia dobrej wiary jej posiadacza samoistnego, do czasu przeprowadzenia dowodu przeciwnego przez uczestnika postępowania o stwierdzenie zasiedzenia.

W przypadku podmiotów innych osoby fizyczne, o dobrej lub złej wierze przy objęciu nieruchomości w posiadanie samoistne decyduje stan wiedzy osób tworzących jego organ

reprezentacji w tym dniu. Przyjmuje się przy tym, iż wystarczy stwierdzenie złej wiary u choćby jednego członka organu, by wykluczyć dobrą wiarę całego podmiotu, co ma skutek w postaci wydłużenia terminu niezbędnego do zasiedzenia (por. wyrok SN z dnia 24 października 1972 r., I CR 177/72). Nie bez znaczenia będzie również okoliczność, iż brak wiedzy o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości może być w danych okolicznościach nie do pogodzenia z podstawową wiedzą, jakiej można wymagać od przeciętnego człowieka lub przeciętnego członka organu, czy choćby dostęp do osób, które mogą łatwo zweryfikować rzeczywisty stan prawny nieruchomości.

Upływ czasu i możliwość zasiedzenia nieruchomości.

Ograniczając rozważania dotyczące możliwości zasiedzenia nieruchomości do aktów prawnych wydanych po II wojnie światowej wskazać należy na art. XXXIII przepisów wprowadzających w życie dekret z dnia 11 października 1946 r. „Prawo rzeczowe”

(czyli

od 01 stycznia 1947 r.). Zgodnie z tym artykułem, jeżeli przed 01 stycznia 1947 r. według właściwych przepisów obowiązujących przed tym dniem, nie doszło jeszcze do zasiedzenia nieruchomości, od tego momentu stosuje się właściwe normy Prawa rzeczowego. Zgodnie zaś z art. 50 i nast. samego dekretu generalnie do zasiedzenia nieruchomości wymagany był upływ 20 lat (gdy posiadacz był w dobrej wierze) lub 30 lat (gdy posiadacz był w dobrej wierze). Krótsze terminy umożliwiające zasiedzenie (odpowiednio 10 i 20 lat) wiązały się z nabyciem własności nieruchomości przez osobę wpisaną bez ważnej podstawy prawnej do księgi wieczystej jako właściciel, licząc od dnia wpisu.

Od dnia 21 lipca 1961 roku (wejście w życie Ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach z 14 lipca 1961 roku) została wyłączona możliwość zasiedzenia m.in. nieruchomości państwowych położonych w granicach administracyjnych miast i osiedli – równolegle takie nieruchomości mogły być przedmiotem nowej instytucji wprowadzonej przez tę ustawę: prawa użytkowania wieczystego. W okresie od 01 stycznia 1965 roku (wejście w życie Kodeksu cywilnego i uchylenie właściwych przepisów o zasiedzeniu zawartych w Prawie rzeczowym) do 30 września 1990 roku (uchylenie art. 177 K.c.) zakaz ten rozciągnięto na wszystkie nieruchomości państwowe, bez względu na ich położenie.

W związku z tym bieg terminów niezbędnych do zasiedzenia nieruchomości państwowych, (w tym tych położonych w miastach, które nie zostały zasiedzone do 20 lipca 1961 r.), mógł się rozpocząć dopiero po 30 września 1990 roku (tak art. 120 K.c. w zw. z art. 175 K.c.). Ograniczenie to nie dotyczy nieruchomości prywatnych, które mogły być przedmiotem zasiedzenia na ogólnych zasadach – z zastrzeżeniem stosownych przepisów przejściowych wprowadzających Prawo rzeczowe z 1946 r., Kodeks cywilny z 1964 r., czy nowelizację tego ostatniego z 1990 r.

W odniesieniu do nieruchomości państwowych, zgodnie z art. XLI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. „Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny”, jeżeli nie doszło do jej zasiedzenia do końca 1964 r. (a gdy nieruchomość znajdowała się w obrębie miasta do dnia 20 lipca 1961 r.) to zgodnie z art. 177 K.c. i art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. „o zmianie ustawy – Kodeks

cywilny”(Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.) termin zasiedzenia takiej nieruchomości dla jej posiadacza samoistnego uległ przerwaniu i biegł na nowo od 01 października 1990 roku. Zważywszy na powyższe ustawodawca przewidział dla podmiotów, których posiadanie nieruchomości nie mogło doprowadzić do ich zasiedzenia, pewne ułatwienia.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r., co do osób będących posiadaczami samoistnymi nieruchomości państwowych, odnośnie których wyłączone było ich zasiedzenie przed dniem 01 października 1990 r., kodeksowe terminy ulegają skróceniu o czas trwania tego posiadania, lecz nie więcej niż o połowę. Tym samym, w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza w momencie objęcia nieruchomości państwowej w posiadanie samoistne, termin zasiedzenia może być krótszy, aniżeli wskazany w art. 172 K.c. (w brzmieniu od 01 października 1990 r.), ale nie więcej niż o dziesięć lub piętnaście lat. Tak skrócony termin zasiedzenia nieruchomości państwowych nie podlega jednak już dalszemu skróceniu o ew. czas posiadania nieruchomości przed 01 stycznia 1965 roku (por. uchwała SN z dnia 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01).

W odniesieniu do nieruchomości prywatnych zmiana wprowadzona do Kodeksu cywilnego z dniem 01 października 1990 r. wydłużyła czas niezbędny do zasiedzenia nieruchomości z 10 do 20 lat (gdy posiadanie cechowało się dobrą wiarą) i z 20 do 30 lat (gdy posiadanie oparte było na złej wierze). Zgodnie z art. 9 nowelizacji Kodeksu cywilnego, jeżeli do dnia 30 września 1990 r. nie upłynął krótszy termin prowadzący do zasiedzenia nieruchomości (innej niż państwowa) to dla stwierdzenia zasiedzenia konieczny był upływ nowych (dłuższych) terminów obowiązujących w znowelizowanym art. 172 K.c.. W praktyce oznaczało to wydłużenie okresu niezbędnego do zasiedzenia nieruchomości o 10 lat.

Zaznaczyć należy, iż czas posiadania nieruchomości „jak użytkownik wieczysty” nie podlega przy tym doliczeniu do posiadania „jak właściciel”, które prowadzi do zasiedzenia nieruchomości, gdyż jak wskazano wcześniej posiadanie zależne nie prowadzi do zasiedzenia nieruchomości. Jeżeli więc posiadacz uiszczał opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nie może on w sądzie dochodzić stwierdzenia zasiedzenia prawa własności nieruchomości.

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