

## **Nowy posiadacz może nabyć nieruchomości z obciążeniami prawnymi**

Przedsiębiorca, który powołuje się na zasiedzenie, musi się liczyć z tym, że jego prawo będzie obciążone na rzecz innych podmiotów.

Nagły wzrost np. produkcji czy obrotów, często wiąże się z koniecznością pozyskania dodatkowej powierzchni gruntu, który przedsiębiorca mógłby zagospodarować na potrzeby prowadzenia działalności. Zdarza się jednak, że czynność prawna stanowiąca podstawę wejścia w posiadanie nieruchomości może być obciążona takimi wadami, że nie wywoła ona skutku w postaci przejścia prawa własności. W takim wypadku warto powołać się na zasiedzenie.

Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności nieruchomości przez długoletnie nieprzerwane jej posiadanie. Posiadaczem może być zarówno osoba fizyczna jak i spółka będąca przedsiębiorcą. Po upływie okresu potrzebnego do zasiedzenia nabycie nieruchomości następuje z mocy prawa, co oznacza że stosowne postanowienie sądu tylko stwierdza istniejący już stan prawny. Przedsiębiorca zainteresowany nieruchomością musi złożyć wniosek o stwierdzenie jej nabycia przez zasiedzenie do sądu rejonowego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Zasiedzenie jest przy tym uznawane za pierwotny sposób nabycia własności. Oznacza to, że co do zasady nowy posiadacz, w tym wypadku przedsiębiorca, powinien nabyć własność bez obciążeń na rzecz innych osób. W rzeczywistości jednak, pomimo zasiedzenia, na nieruchomości mogą pozostać niektóre prawa, które obciążały poprzedniego właściciela.

### **Służebność gruntowa i hipoteka**

Powszechnie przyjmuje się, że zasiedzenie nieruchomości nie powoduje wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych, które ją obciążają. Prawami takimi są użytkowanie, służebność (w szczególności służebność przesyłu), spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka. Użytkowaniu wieczystemu można przypisać charakter szczególny, jest ono uznawane za kategorię pośrednią pomiędzy prawem własności a ograniczonym prawem rzeczowym. Rzeczywiście, z art. 172 k.c. można wywnioskować, iż mimo zasiedzenia nieruchomości zasadniczo nie dochodzi do wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych. Ma to duże znaczenie praktyczne, ponieważ prawne obciążenie nieruchomości wiąże się z określonymi niedogodnościami dla właściciela. Jednak najczęściej jest tak, że względy ekonomiczne nie przemawiają za wygaśnięciem ograniczonych praw rzeczowych w przypadku zasiedzenia nieruchomości. Stanowisko to jest uzasadnione charakterem praw rzeczowych jako skutecznych wobec wszystkich osób trzecich (*erga omnes*). Idąc tym tropem, można stwierdzić, iż skuteczność *erga omnes* powinna rozciągać się na każdorazowego właściciela nieruchomości (jako osobę trzecią względem uprawnionego), bez względu na tytuł nabycia prawa własności. Ustanowienie takiego prawa rzeczowego jak służebność najczęściej ułatwia lub w ogóle umożliwia korzystanie lub dostęp do nieruchomości. Służebność przesyłu natomiast stanowi istotę funkcjonowania przedsiębiorstw przesyłowych, a charakter hipoteki,

jako najpewniejszej formy rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności, szczególnie w obrocie profesjonalnym, nie przemawia za jej wygaśnięciem w chwili zasiedzenia nieruchomości.

Również analiza przepisów kodeksu cywilnego dotyczących ograniczonych praw rzeczowych skłania do przyjęcia powyższego stanowiska. W przepisach ogólnych mowa jest bowiem o właścicielu rzeczy obciążonej, bez uszczegółowienia, iż ma to być właściciel, który dokonał z uprawnionym czynności prawnej będącej najczęściej podstawą ustanowienia prawa (np. umowy o ustanowieniu służebności), natomiast prawo polskie nie zawiera normy, która mówiłby o wygaśnięciu ograniczonego prawa rzeczowego w przypadku zmiany właściciela w drodze zasiedzenia. Przedsiębiorca powołujący się na zasiedzenie musi się zatem liczyć z tym, że jego prawo będzie obciążone na rzecz innych podmiotów.

## **Z wokandy**

W wyroku z dnia 29 grudnia 1967 roku (III CR 59/67), SN stwierdził, że *nabycie przez Skarb Państwa własności nieruchomości w drodze przemilczenia* [nieistniejącej obecnie instytucji w swej konstrukcji podobnej do zasiedzenia] *nie powoduje wygaśnięcia ustanowionej na tej nieruchomości służebności gruntowej z tej tylko przyczyny, że nabycie to ma charakter pierwotny*. Ustalenia dokonane odnośnie do instytucji przemilczenia Sąd Najwyższy przenosi także na grunt zasiedzenia, podkreślając podobny charakter obu instytucji. Zdaniem SN wygaśnięcie ograniczonych praw rzeczowych nie następuje w przypadku nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Sąd Najwyższy przypomina, iż zasada nabycia przez zasiedzenie prawa bez obciążeń nie jest zasadą bezwzględną. Uzasadniając swój pogląd SN posłużył się następującą argumentacją – posiadanie samoistne (właścicielskie) wymierzone jest we właściciela nieruchomości, zatem nie jest ono skierowane przeciwko tym osobom, którym do nieruchomości przysługują ograniczone prawa rzeczowe. Posiadanie samoistne w czasie biegu zasiedzenia, nie koliduje natomiast z wykonywaniem przez uprawnionego swojego prawa. Można w pełni podzielić powyższe stanowisko Sądu Najwyższego. Na marginesie dodać należy, że samoistny posiadacz nie będąc jeszcze właścicielem, najczęściej latami godzi się z wykonywaniem uprawnień wynikających z ograniczonego prawa rzeczowego akceptując niejako taki stan rzeczy. W przypadku gdyby uprawniony ze swojego prawa nie korzystał, wygasłoby ono z mocy prawa po dziesięciu latach niewykonywania. Sąd Najwyższy wypowiadał się też na temat utrzymania się hipoteki na zasiedzanej nieruchomości. W uchwale z dnia 8 czerwca 1977 roku (III CZP 41/77) orzekł, że nabycie przez zasiedzenie własności nieruchomości w toku egzekucji zmierzającej do zaspokojenia wierzytelności uprzednio zabezpieczonej hipotecznie na tej nieruchomości nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne. Sąd Najwyższy wskazał, że w przypadku hipoteki zaspokojenie wierzyciela hipotecznego następuje z nieruchomości bez względu na fakt przejścia prawa własności, już po jej ustanowieniu. Podobne Stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 czerwca 2006 roku (IV CSK 175/05), podkreślając charakter i funkcję gospodarczą hipoteki przemawiające za jej utrzymaniem na zasiedzanej nieruchomości. SN w powyższym orzeczeniu zaakcentował, że zgodnie z ustawą o księgach wieczystych i hipotece, wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością dodając, że hipoteka nie może być zniesiona w sposób inny, niż określony

w powyższej ustawie, a nie przewiduje ona wygaśnięcia hipoteki z powodu zasiedzenia nieruchomości.

### **Jak jest w przypadku użytkowania wieczystego**

Nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub związku jednostek samorządu terytorialnego może być oddana osobie fizycznej lub osobie prawnej w użytkowanie wieczyste. Powstaje pytanie co dzieje się z prawem użytkowania wieczystego w przypadku zasiedzenia przez osobę trzecią nieruchomości nim obciążonej. W praktyce sytuacja taka wydaje się być rzadkością, jednak można wyobrazić sobie, iż użytkownik wieczysty całkowicie niezainteresowany wykonywaniem swojego prawa nie posiada nieruchomości w faktycznym władztwie, a jednocześnie osoba trzecia obejmuje nieruchomość w posiadanie samoistne. Ani przepisy kodeksu cywilnego ani przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewidują natomiast wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego poprzez niewykonywanie. Jak wynika z konstrukcji tego prawa, użytkowanie wieczyste nie może istnieć na innej nieruchomości gruntowej, aniżeli takiej, która stanowi własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub związku jednostek samorządu terytorialnego. W przypadku gdyby przedsiębiorca zasiedział taką nieruchomość, przestaje ona być jednocześnie nieruchomością państwową lub komunalną. W takim wypadku nie ma wątpliwości, że paradoksalnie, prawo użytkowania wieczystego będąc prawem silniejszym (dającym szerszy wachlarz uprawnień) niż użytkowanie czy służebność, wygasa.

Możliwość zasiedzenia gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste dopuścił natomiast Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 września 2009 roku (I CSK 99/09).

### **Zdaniem autora**

W odniesieniu do rozważnego powyżej problemu powstaje pytanie, co dzieje się z budynkami wzniesionymi przez użytkownika wieczystego bądź nabytymi przez użytkownika wieczystego przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Wydaje się, że z chwilą zasiedzenia nieruchomości gruntowej, własność budynków, jako prawo związane z prawem użytkowania wieczystego, przechodzi na własność dotychczasowego posiadacza. O ile bowiem nie można zasiedzieć odrębnej własności budynku bez zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego, o tyle w sytuacji zasiedzenia gruntu odrębna własność budynku przestaje istnieć, jako że przestaje istnieć samo prawo użytkowania wieczystego i powstaje sytuacja zgodna z rzymską zasadą *supreficies solo cedit* (art. 191 k.c.), czyli to co jest na powierzchni, przypada właścicielowi.

Autor: Piotr Pawłowski, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy