



Piaski, dnia 4 lipca 2025 r.

PRZESŁANKI ZASIEDZENIA NIERUCHOMOŚCI

Zasiedzenie nieruchomości to sposób nabycia prawa własności nieruchomości – np. działki, gruntu, mieszkania, poprzez jej długotrwałe i faktyczne posiadanie, bez formalnego aktu kupna, darowizny czy dziedziczenia. Zasiedzenie często dotyczy działek, domów lub gruntów rolnych, których właściciele zmarli lub porzucili nieruchomość, a inna osoba przez lata z niej korzystała. Jest to więc instytucja uznawana za porządkującą stan prawny nieruchomości.

Celem zasiedzenia nieruchomości trzeba spełnić odpowiednie ku temu przesłanki. Jedną z nich jest upływ czasu. Zgodnie z treścią art. 172 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061) posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). O posiadaniu w złej wierze mowa w treści § 3 wyżej wskazanego artykułu, zgodnie z którym po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Różnica między dobrą wiarą a złą wiarą w kontekście zasiedzenia nieruchomości dotyczy przede wszystkim świadomości osoby władającej nieruchomością co do jej prawa własności. Osoba działa w dobrej wierze, jeśli jest przekonana, że legalnie posiada nieruchomość jako właściciel, choć w rzeczywistości tak nie jest. Ta wiara musi być uzasadniona i wynikać np. z mylnego, ale wiarygodnego aktu własności (np. błędny zapis w księdze wieczystej), przejęcia nieruchomości od rodziców czy dziadków, którzy również sądzili, że są właścicielami. Zła wiara ma miejsce wtedy, gdy osoba wie lub powinna wiedzieć, że nie jest właścicielem, ale mimo to korzysta z nieruchomości jak właściciel. Przykładem może być sytuacja, gdy osoba zajmuje cudzy grunt wiedząc, że nie ma do niego prawa, świadomie ignoruje informacje o istnieniu prawowitego właściciela, ogrodziła działkę, chociaż wiedziała, że należy do kogoś innego.

Drugą z przesłanek zasiedzenia nieruchomości jest jej samoistne posiadanie. Oznacza to, że osoba korzysta z nieruchomości tak, jakby była jej właścicielem tzn. wykonuje różne związane z instytucją własności uprawnienia jak zamieszkiwanie, uprawianie ziemi, ogrodzenie nieruchomości, samodzielne podejmowanie decyzji o wykonaniu znacznych remontów i inwestycji oraz ich finansowanie (np. doprowadzenie instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej, wymiana dachu, okien itp.), dokonywanie czynności rozporządzających, takich jak wynajmowanie budynków lub ich części oraz wydzierżawianie gruntów, spłata kredytu obciążającego nieruchomość, samodzielne pobieranie pożytków lub dochodów, spełnianie obowiązków podatkowych, uiszczanie



Fundusze Europejskie
dla Lubelskiego

Dofinansowane przez
Unię Europejską



składek ubezpieczeniowych od nieruchomości. Niezbędne jest także to, aby powyższe czynności były wykonywane przez posiadacza w ramach władania z tzw. zamiarem posiadania danej nieruchomości dla siebie a nie np. w ramach czynności podejmowanych w charakterze dzierżawcy czy użytkownika lub zarządcy (administratora) nieruchomości.

Opracowała: Prawnik

Małgorzata Wdowiak