

## **Przez zasiedzenie, w oparciu o art. 231 KC§ 1, czy umownie ?**

Sołtyska L.S. z Chełstowa w gm. Radzanowo w woj. mazowieckim pyta jak drogą prawną nabyć na własność gminy grunt ( kilka tys. m kw.) wraz z posadowionym na niej budynkiem świetlicy. Działka ta została kilkadziesiąt lat temu przekazana nieodpłatnie na własność gminie z przeznaczeniem na świetlicę wiejską przez właściciela gruntu , mieszkańca wsi, w której znajduje się działka. Wieś przy pomocy gminy zbudowała na niej potem świetlicę, ale niestety nie dopilnowano przekazania gruntu w formie notarialnej i grunt figurował dalej jako własność tego mieszkańca. Gospodarstwo wraz z działką , na której została postawiona świetlica zostało przekazane innemu rolnikowi na powiększenie jego gospodarstwa w zamian za rentę strukturalną. Przepisy dotyczące rent strukturalnych podobno zabraniają sprzedaży nabytych tą drogą nieruchomości w ciągu 5 lat. Wieś i gmina nie mając praw do gruntu wraz z budynkiem świetlicy nie mogą nic w niej robić, a przede wszystkim ubiegać się o granty unijne. Pytanie Pani L.S. brzmi: czy można odzyskać nieruchomość przez zasiedzenie czy może lepiej w inny sposób? Gmina wyraża chęć kupna działki, na której stoi świetlica, tylko nowy właściciel podobno nie może jej sprzedać.

*Przedmiotowy problem można rozwiązać na kilka sposobów przy czym rozważane przez zasiedzenie będzie najtrudniejsze do przeprowadzenia nawet wówczas gdy wszystkie przesłanki a jest ich dużo zostały spełnione. A jeżeli od dnia przekazania nieruchomości nie minęło 30 lat zasiedzenie w ogóle nie jest możliwe.*

*Jeżeli osoba, która wniosła budynek na cudzym gruncie chce uregulować ten stan prawny właściwym sposobem postępowania wydaje się wniesienie powództwa w oparciu o art. 231 § 1 1 kodeksu cywilnego zamiast próby dokonania zasiedzenia.*

*Natomiast jeżeli dotychczasowy właściciel chce przekazać działkę Gminie przede wszystkim należy jednak zastanowić się nad próbą umownego uregulowania przekazania.*

### **Kiedy przez zasiedzenie?**

**Stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie następuje na podstawie orzeczenia sądowego wydawanego w trybie nieprocesowym na podstawie art. 609 - 610 kodeksu postępowania cywilnego.**

W celu stwierdzenia zasiedzenia należy wnieść do sądu rejonowego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wniosek o stwierdzenie zasiedzenia własności. Z wnioskiem takim może wystąpić każdy zainteresowany.

Jeżeli wnioskodawca nie wskaże innych zainteresowanych, sąd przed wydaniem orzeczenia musi wezwać innych zainteresowanych przez ogłoszenie.

Jeżeli w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia nikt się nie zgłosi albo zgłoszący się własności nie wykaże, sąd wydaje postanowienie o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Oczywiście aby do tego doszło wnioskodawca musi wykazać wszystkie przesłanki zasiedzenia. Przede wszystkim musi wykazać, że jest posiadaczem samoistnym, **czyli takim który faktycznie włada rzeczą tak jak właściciel**, a nie na podstawie jakiejś umowy czy porozumienia z właścicielem np. użyczenia, najmu, dzierżawy (posiadacz zależny). Tu może pojawić się pierwszy problem gdyż jeżeli nie nastąpiło podpisanie umowy sprzedaży nawet w zwykłej formie pisemnej, która wprawdzie powoduje, że umowa była nieważna, ale jasno wskazuje intencje stron co do przekazania nieruchomości i jeżeli nie nastąpiła też wypłata

pieniędzy (co wskazywałoby na sprzedaż), można równie dobrze stwierdzić, że właściciel użył tylko gruntu i wcale nie miał zamiaru go zbyć. Należy pamiętać bowiem, że umowę użyczenia, najmu czy dzierżawy można zawrzeć w formie ustnej i nie muszą być one spisane dla swej ważności.

Aby uznać kogoś za posiadacza samoistnego, który może zasiedzieć nieruchomość jego dotychczasowe działania muszą wskazywać, że postępował on jak właściciel. Sąd Najwyższy wielokrotnie wypowiadał się na temat zachowań stanowiących wyraz posiadania i które stanowią przesłankę prowadzącą do zasiedzenia. Posiadaniem takim jest niewątpliwie władztwo uzewnętrzniające się poprzez np. płacenie za działkę podatków, ujawnianie swojego stanu posiadania w ewidencji gruntów (post. Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1997 r., III CKN 35/97, OSNC 1997/10/150), ponoszenie wydatków związanych z ubezpieczeniem budynków (post. Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 1998 roku, III CKN 384/97), zabudowywanie i rozbudowywanie budynków na gruncie.

Ponadto aby można było doprowadzić do zasiedzenia od momentu wejścia w posiadanie musi upłynąć 20 lat w przypadku gdy posiadacz jest w dobrej wierze lub 30 lat gdy posiadacz był w złej wierze.

Pojęcia dobrej i złej wiary nie zostały w kodeksie cywilnym zdefiniowane. W doktrynie i orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że **dobra wiara oznacza stan świadomości posiadacza wyrażający się w błędnym przekonaniu o przysługującym mu prawie własności, mimo że rzeczywisty stan prawny jest odmienny i przy jednoczesnym usprawiedliwieniu błędności tego przekonania.**

**Ze złą wiarą będziemy mieli zatem do czynienia wówczas, gdy osoba ma świadomość, że nie przysługuje jej prawo własności albo też nie ma tej świadomości, jednakże powinna ją mieć gdyby postępowała z należytą starannością i zgodnie z zasadami współżycia społecznego** (por. wyrok SN z dnia 14.04.1956 r., III CR 810/55, OSN 1956, poz. 117).

W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego nie jest posiadaczem w dobrej wierze i nie może skorzystać z krótszego terminu zasiedzenia (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17.02.1981 r., III CRN 20/81).

**Jeżeli przyjąć, że w omawianej sprawie strony dokonały zbycia nieruchomości (sprzedaży lub darowizny) to obecny posiadacz jest posiadaczem w złej wierze.** Zatem aby w tym konkretnym przypadku wniosek o zasiedzenie miał podstawy prawne od momentu rzekomego przekazania własności działki musi upłynąć 30 lat ponieważ posiadacz wiedział lub gdyby zachował należytą staranność powinien był wiedzieć, że nie dopełnił wymogów formalnych związanych z przeniesieniem własności więc prawo własności mu nie przysługuje. Na korzyść zasiedzenia przemawia natomiast fakt, że posiadacz wybudował na działce budynek co świadczy, że zachowywał się w stosunku do nieruchomości tak jakby był jej właścicielem.

Natomiast jeżeli od dnia przekazania nieruchomości nie minęło 30 lat zasiedzenie w ogóle nie jest możliwe.

## **Kiedy w oparciu o art. 231 § 1 KC ?**

Jednak fakt wybudowania budynku na działce w tym przypadku można wykorzystać w dużo lepszy sposób. W praktyce bowiem nie tak rzadko zdarzają się przypadki gdy ktoś buduje dom na gruncie nie będącym jego własnością. Tymczasem w prawie obowiązuje zasada, że to co jest z gruntem trwale związane (np. budynek) jest własnością właściciela gruntu. Nie może istnieć stan prawny (poza pewnymi wyjątkami np. użytkowaniem wieczystym) w którym właściciel gruntu, a właściciel budynku to dwie różne osoby. W sytuacjach gdy ktoś wznosił budynek na czyimś gruncie przyjmuje się zatem konstrukcję, że z mocy samego prawa właściciel gruntu staje się właścicielem budynku, ten zaś kto budynek zbudował jest jedynie właścicielem nakładów poczynionych na tą budowę.

W związku z dość częstymi takimi sytuacjami przepisy kodeksu cywilnego przewidują możliwość uregulowania stanu prawnego takiej nieruchomości. **Art. 231 § 1 kodeksu cywilnego stanowi, że samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przekraczającej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.** Zgodnie z tym przepisem aby osoba, która wzniosła budynek na cudzym gruncie mogła wysunąć swoje roszczenie wobec właściciela i stać się właścicielem zajętej pod budowę nieruchomości musi jednocześnie spełnić kilka przesłanek. Tak jak w przypadku zasiedzenia wymaga się aby ten kto wznosił budynek był samoistnym posiadaczem, czyli osobą, która faktycznie włada nieruchomością jak właściciel i ma wolę zachowania rzeczy dla siebie. Roszczenie określone w art.231 § 1 kodeksu cywilnego przysługuje również tej osobie, która w chwili realizacji roszczenia jest współposiadaczem nieruchomości jak również współwłaścicielowi nieruchomości, który wznosił budynek na gruncie nie będącym jego wyłączną własnością (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22.02.1956 roku, IV CO 1/56, OSN 1957, poz.77). Osoba, która wzniosła budynek musi działać w dobrej wierze.

**Wprawdzie jak pisałem osoba, która umową nieformalną (bez zachowania formy aktu notarialnego) nabyła grunt, a następnie wzniosła na nim budynek jest traktowana przez orzecznictwo sądowe jako nabywca w złej wierze to jednak w orzecznictwie przyjmuje się, że mimo złej wiary posiadacz samoistny może domagać się przeniesienia na niego, na podstawie art. 231 § 1 kc, własności otrzymanej nieruchomości jeżeli ze względu na okoliczności danego przypadku zasady współżycia społecznego nakazują traktowanie go z tego punktu widzenia tak jak posiadacza w dobrej wierze (wyrok SN z dnia 20.5.1997 roku., II CKN 172/97, OSNIC Nr 12/1997, poz. 196).** Na tej podstawie można więc wysnuć wniosek, że wprawdzie w omawianym przypadku mamy do czynienia z posiadaczem w złej wierze ale uzasadniająco raczej traktowanie posiadacza ze względów na zasady współżycia społecznego jak posiadacza w dobrej wierze.

Należy ponadto zwrócić uwagę, że prawo do żądania przeniesienia własności gruntu ma osoba, która wzniosła na gruncie budynku lub inne urządzenia ale tylko takie, które są trwale związane z gruntem. Powszechnie przyjmuje się, że aby budynek można byłoby uznać za trwale z gruntem związany musi posiadać fundamenty. Zatem prawo do żądania wykupu gruntu nie będzie przysługiwało na przykład w przypadku wzniesienia wiaty, magazynu blaszanego itp.

Jeszcze jedną ważną sprawą jest aby budynki lub urządzenia znajdujące się na gruncie miały wartość przekraczającą znacznie wartość gruntu.

Art.231 §2 kodeksu cywilnego przewiduje także sytuację odwrotną, a mianowicie właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przekraczającej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Jak wynika z interpretacji tego przepisu realizacja roszczenia przez właściciela jest dużo prostsza. Roszczenie to przysługuje bowiem właścicielowi niezależnie od tego czy osoba, która wzniosła budowlę była posiadaczem i niezależnie od tego czy była w dobrej czy złej wierze. Wystarczy, że wartość budynku lub innego urządzenia znacznie przekracza wartość zajętej na ten cel działki. Ponadto właściciel gruntu może realizować przysługujące mu na podstawie art.231 § 2 kc roszczenie przeciwko każdemu podmiotowi, który nie był uprawniony do dokonania tego typu nakładów (uchwała SN z dnia 13.01.1995 roku OSNC 1995, nr 7-8.poz.164).

**Realizacja tych roszczeń najczęściej następuje w formie postępowania sądowego.** Sąd uznając, że spełnione zostały wszystkie przesłanki o których mowa wyżej powoła geodetę, który wydzieli działkę zabudowaną, to znaczy taką która jest niezbędną dla prawidłowego

funkcjonowania budynku. Najczęściej oprócz faktycznego gruntu pod budynkiem będzie to dodatkowe kilka arów umożliwiające właściwe korzystanie z całej nieruchomości.

Sąd zleci także biegłemu rzeczoznawcy wycenę nieruchomości, aby możliwe było określenie wynagrodzenia dla właściciela za odebraną część gruntu. Na podstawie takiej dokumentacji po przesłuchaniu stron sąd wyda stosowny wyrok.

**Podsumowując: jeżeli osoba, która wniosła budynek na cudzym gruncie chce uregulować ten stan prawny prostszym sposobem niż zasiedzenie wydaje się wniesienie powództwa w oparciu o art.231 zamiast próby dokonania zasiedzenia.**

## **Kiedy w drodze umowy?**

**Roszczenie z art.231 może być również realizowane w drodze umowy między osobą która wniosła budynek na cudzym gruncie i właścicielem gruntu. Umowa taka powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.**

Umowę tę należy jednak odróżnić od zwykłej umowy sprzedaży czy darowizny, gdyż przedmiotem umowy sprzedaży, czy darowizny byłby grunt wraz z budynkiem, zgodnie z zasadą, że to co jest z działką trwale związane jest własnością właściciela działki. **Natomiast w umowie w trybie art.231 przedmiotem jest sama działka pod budynkiem. Rozróżnienie to ma istotne znaczenie dla określenia wartości przedmiotu umowy, a zatem dla opłat i podatków z nią związanych.**

W sytuacji, gdy dotychczasowy właściciel chce przekazać działkę Gminie przede wszystkim należy zastanowić się nad próbą umownego uregulowania przekazania. W tej materii wykorzystać można zarówno umowę w trybie art. 231 jak i umowę sprzedaży, a jeżeli przekazanie ma być nieodpłatne - na przykład darowiznę.

Wariant umownego uregulowania przedstawionej w pytaniu sytuacji wart jest rozważenia gdyż nie znam przepisu, który zakazywałby zbycia przez 5 lat gruntów nabytych na powiększenie gospodarstwa w zamian za rentę strukturalną.

Przepisy przewidują różne przypadki kiedy renta strukturalna podlega zawieszeniu lub cofnięciu ale nie ma wśród nich zbycia gruntu przed upływem 5 lat. **Jedyny zapis w tej materii jaki znam zawiera § 7 ust 1.pkt 1 lit d) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30.04.2004 roku , który mówi, że nabywca ma się zobowiązać w umowie do prowadzenia osobiście działalności rolniczej na przejętych użytkach rolnych przez okres co najmniej 5 lat. Moim zdaniem nie można tego przepisu interpretować jako ograniczenia w możliwości uregulowaniu sytuacji praw własności do gruntu w stosunku do osoby, która nabyła ją bez zachowania formy aktu notarialnego i wybudowała na tej działce budynek.** Zwłaszcza, że przepisy nie przewidują sankcji za takie zbycie.

Ponadto właściciel nie ma możliwości prowadzenia działalności rolniczej na przejętej nieruchomości z uwagi, że jest ona zabudowana i wykorzystywana przez inny podmiot także już teraz nie spełnia w stosunku do tej nieruchomości warunków do których się zobowiązał. Także trudno uznać zabudowaną w taki sposób nieruchomość za użytek rolny.

**Wszystko zatem przemawia za możliwością umownego uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości.**

Ponadto zawsze można zwrócić się do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o zajęcie stanowiska w sprawie.

Paweł Puch  
prawnik