**Zasiedzenie mieszkania jest możliwe tylko w teorii?**

**Wiele osób chciałoby wiedzieć, czy zasiedzenie mieszkania jest możliwe w świetle przepisów. Odpowiadamy na to ciekawe pytanie.**

**W kontekście zasiedzenia, zwykle mówi się o nieruchomościach gruntowych. Z zasiedzeniem takich nieruchomości jest związana duża liczba artykułów i porad. Mniej popularny wydaje się temat zasiedzenia lokalu. Dlatego wiele osób może zadawać pytanie, czy zasiedzenie mieszkania jest w ogóle możliwe. Warto udzielić odpowiedzi, która uwzględnia nie tylko przepisy kodeksu cywilnego i orzecznictwo, ale również praktykę związaną z posiadaniem mieszkań. Interesująca wydaje się także kwestia zasiedzenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W tym przypadku, orzecznictwo nie jest bowiem jednolite.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Zasiedzenie lokalu mieszkalnego teoretycznie jest możliwe. W przypadku mieszkań, obowiązują identyczne terminy zasiedzenia, jak te dotyczące nieruchomości gruntowych.***

l ***Główną przeszkodą, która utrudnia zasiedzenie mieszkania jest opór jego właściciela. Nieruchomości gruntowych częściej dotyczą sytuacje, w których właściciel jest nieświadomy lub bierny.***

l ***Pojawiają się wątpliwości, czy można zasiedzieć spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania. Orzecznictwo nie jest tutaj do końca jednolite.***

***Poniżej prezentujemy bardziej szczegółowe informacje związane z ciekawym tematem, jakim jest zasiedzenie mieszkania lub spółdzielczego prawa do lokalu.***

**Zła wiara mocno utrudnia zasiedzenie mieszkania**

W pierwszej kolejności, warto zwrócić uwagę, że przepisy kodeksu cywilnego dotyczące zasiedzenia nie wprowadzają rozróżnienia pomiędzy nieruchomościami gruntowymi i lokalowymi. Artykuł 172 KC wskazuje, że: „*posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie)*”. Dodatkowe przepisy dotyczą nieruchomości rolnych, które może zasiedzieć jedynie rolnik indywidualny.

Konstrukcja przepisów kodeksu cywilnego wskazuje, że zasiedzenie mieszkania jest jak najbardziej możliwe. Wymagane warunki to posiadanie samoistne lokalu oraz upływ odpowiedniego terminu wynoszącego 20 lat lub 30 lat (w przypadku posiadania w złej wierze). Posiadanie samoistne jest związane z władaniem daną rzeczą, jak właściciel. „*Wedle Postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r. (sygn. akt. V CSK 146/08), samoistny posiadacz nieruchomości nie tylko włada nią jak właściciel, ale również pobiera pożytki oraz dochody i uważa się za uprawnionego do rozporządzania tą nieruchomością*” - cytuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Definicję dobrej wiary posiadacza samoistnego przedstawia chociażby Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 marca 2018 r. (sygn. akt V ACa 1131/17). „*Według tego orzeczenia, posiadaczem samoistnym w dobrej wierze jest osoba, której okoliczności wejścia w posiadanie nieruchomości usprawiedliwiały przekonanie, że nie narusza ona cudzego prawa*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Aktywność właściciela stanowi główną przeszkodę**

W praktyce zasiedzenie mieszkania najczęściej będzie możliwe po upływie 30 lat, czyli terminu przewidzianego dla posiadania samoistnego w złej wierze. Jak wiadomo, w polskim prawie obowiązuje domniemanie posiadania samoistnego w dobrej wierze. W przypadku lokalu mieszkalnego, złą wiarę jest natomiast dużo łatwiej udowodnić. „*Nie może być bowiem mowy o nieświadomości, z jaką (przykładowo) fragment cudzego gruntu posiada sąsiad przekonany o prawidłowym rozgraniczeniu działek*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Samo zasiedzenie lokalu mieszkalnego jest dość rzadkim przypadkiem, ponieważ prawowici właściciele lokali lub ich spadkobiercy zwykle podejmują działania mające na celu odzyskanie posiadania. Warto przypomnieć, że bieg terminu związanego z zasiedzeniem jest przerywany przez działania właściciela zmierzające do odzyskania władzy nad nieruchomością. „*Przykładem będzie powództwo właściciela o wydanie lokalu i orzeczenie eksmisji*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Przerwanie biegu terminu zasiedzenia oznacza, że będzie on naliczany od początku. Ponowne naliczanie rozpocznie się jednak od daty zakończenia postępowania. Wyjątek dotyczy sytuacji, w której powództwo zostało wycofane lub doszło do umorzenia postępowania sądowego. „*Wówczas ostatecznie nie dochodzi do przerwania terminu zasiedzenia*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Sądy nie zawsze okazują się całkowicie zgodne …**

W kontekście ciekawego tematu, jakim jest zasiedzenie mieszkania, warto wspomnieć o zasiedzeniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jeszcze niedawno panowała zgodność co do tego, że taka forma zasiedzenia nie jest możliwa (jako nieprzewidziana bezpośrednio przez kodeks cywilny). „*Wyłom w spójnym orzecznictwie jest związany np. z Postanowieniem Sądu Okręgowego we Wrocławiu wydanym dnia 29 października 2018 r. (sygn. akt II Ca 825/18)*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wspomniane postanowienie wskazuje, że na skutek Wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 roku (sygn. K 32/03), obecnie nie można wykluczyć możliwości zasiedzenia spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania. Według wrocławskiego sądu, termin zasiedzenia wspomnianego prawa może biec dopiero od 15 kwietnia 2004 roku, czyli daty wejścia w życie wyroku TK z 30 marca 2004 r. „*Istnieje jednak ryzyko, że inny sąd nie zgodzi się z taką interpretacją przepisów*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)