

Kancelaria Adwokacka  
Sławomir Derek

# **Prawne aspekty zasiedzenia nieruchomości**

## **Odwrócona hipoteka**

Wodzisław Śląski – 19 XI 2013 r.

## PRAWNE ASPEKTY ZASIEDZENIA NIERUCHOMOŚCI

- Zasiedzenie → nabycie prawa własności na skutek upływu czasu (art. 172 – 176 Kodeksu cywilnego)
- Cel zasiedzenia → usunięcie niezgodności pomiędzy długotrwałym, rzeczywistym stanem posiadania (stanem faktycznym) a formalnym stanem prawnym
- Kto może zasiedzieć → tylko „posiadacz”
- Posiadacz → ten, kto fizycznie włada daną rzeczą (stan faktyczny)
- Właściciel → ten, kto posiada tytuł prawny do rzeczy (stan formalny)

## Kto może zasiedzieć (podmiot zasiedzenia)?

### Rodzaje posiadania (posiadaczy):

- Samoistne → władanie tak jakby własną rzeczą  
(ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel )
- Zależne → władanie cudzą rzeczą  
(ten, kto rzeczą faktycznie włada jak użytkownik,  
zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z  
którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą)
- Czy każde posiadanie uprawnia do zasiedzenia  
→ tylko posiadanie samoistne

## Posiadanie samoistne

Warunki uznania posiadania za samoistne:

- wiąże się z władaniem rzeczą jak właściciel (wszelkie akty właścicielskie:
  - regulowanie podatków
  - gospodarowanie nieruchomością
  - wydawanie decyzji co do wstępu osób trzecich na nieruchomość
- dotyczy korzystania z nieruchomości w pełnym zakresie → ograniczony zakres (np. tylko dowozimy opał do domu) lub czasowe władanie (latem) oznacza służebność

## Posiadanie samoistne c.d.

Elementy posiadania samoistnego:

- 1) posiadacz korzysta z nieruchomości jako użytkownik wieczysty (corpus)
- 2) posiadacz ma wolę takiego posiadania jak właściciel (animus)

Gdy posiadacz wie, że nieruchomość jest własnością innej osoby:

- nie wyklucza samoistnego charakteru posiadania
- oznacza złą wiarę posiadacza (dłuższy termin zasiedzenia)

## Co można zasiedzieć (przedmiot zasiedzenia)?

Zasiedzenie → tylko rzecz, która może być przedmiotem własności:

1) nieruchomości gruntowa całość

2) nieruchomości gruntowa część:

→ tylko jeśli odpowiada warunkom podziału (dostęp do drogi publicznej, zgodność z MPZP)

→ nie można zasiedzieć udziału w nieruchomości – chyba, że całą nieruchomość zasiaduje wspólnie kilku współposiadaczy

2) nieruchomości budynkowa

3) nieruchomości lokalowa

→ jeśli został wyodrębniony

→ nie można zasiedzieć pokoju (to część składowa rzeczy)

4) użytkowanie wieczyste (jeśli zostało wcześniej ustanowione)

## Czy można zasiedzieć wspólnie z innymi?

Zasiedzenie udziału we współwłasności → jest możliwe

→ spadkobierca sprzedał bez notariusza osobie trzeciej swój udział w odziedziczonym gruncie wyodrębniony w wyniku nieformalnego podziału spadku

Zasiedzenie współwłasności → jest możliwe

→ bracia lub wspólnicy w spółce nieformalnie kupili (bez notariusza) działkę pod budowę domu lub do działalności gosp., to po upływie 30 lat współposiadania (jako współposiadacze w złej wierze) w wyniku zasiedzenia staną się jego współwłaścicielami

## Okres zasiedzenia – dobra wiara / zła wiara

Dobra wiara / Zła wiara – pojęcia niezdefiniowane w przepisach

Dobra wiara – polega błędnym ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu osoby, że przysługuje jej takie prawo, jakie faktycznie wykonuje (decyduje moment wejścia w posiadanie).

Usprawiedliwione → zachowano należyta staranność:

- 1) błąd notariusza
- 2) unieważnienie decyzji uwłaszczeniowej po nabyciu nieruchomości

Zła wiara – wszystkie stany które nie będą uznane za dobrą wiarę:

- 1) nieformalne: zbycie / podział nieruchomości / dział spadku
- 2) wejście we władanie nieruchomości o niewiadomym stanie



## Okres zasiedzenia – długość

Dobra wiara – 20 lat

Zła wiara – 30 lat

Początek – wejście w posiadanie samoistne

Okres musi być ciągły – nieprzerwany

Okres nie może się skończyć wcześniej niż przed upływem dwóch lat od uzyskania przez właściciela pełnoletniości – jeżeli właściciel nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, jest małoletni (art. 173 k.c.)

## Okres zasiedzenia – długość c.d.

Dnia 28.07.1990 r. uchwalono ustawę o zmianie ustawy Kodeks cywilny, mocą której zmieniono przepis art. 172 kc (wcześniej w dobrej wierze – 10 lat, w złej wierze – 20 lat)

Przywilej co do zasiedzenia tzw. nieruchomości państwowych (lub skumunalizowanych) → jeżeli ktoś „zasiadywał” taką nieruchomość przed 1.10.1990 r. (do było niemożliwe przed zmianą) to po tej dacie wystarczy połowa okresu posiadania przewidzianego w aktualnych przepisach (10 lub 15 lat).

## Zasiedzenie – tryb dochodzenia i koszty

Zasiedzenie – skutek automatyczny (z mocy prawa) → dla ujawnienia w KW potrzebne orzeczenie sądowe → tryb nieprocesowy

Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia → wpis stały 2000 zł

Dodatkowe wydatki: 1) na odpis z KW (30 zł), 2) opłata sądowa od wniosku o wpis prawa własności w KW (200 zł), 3) koszty opinii biegłych, np. geodety

Podatek → od nabycia własności w drodze zasiedzenia → 7 proc. wartości nieruchomości pomn. o nakłady poczynione w trakcie zasiedzenia

# ODWRÓCONA HIPOTEKA

## Definicja

Odwrócona hipoteka → produkt finansowy, który polega na przekazaniu pożyczkobiorcy przez instytucje finansową (bank, towarzystwo ubezpieczeń) określonej kwoty w zamian za pośmiertne przekazanie przez klienta prawa do zaspokojenia powstałego długu ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie zawartej transakcji.

Właściwe określenie → odwrócony kredyt hipoteczny

Regulacja planowana do wprowadzenia (etap projektu w Min. Gospodarki i Min. Finansów)

## Zasady działania

Pożyczkodawca po śmierci klienta → właściciel nieruchomości → do kwoty zadłużenia

Pozostałość (cena sprz. nier. – kwota pożyczki) → zwrot spadkobiercom

Spadkobiercy → prawo wykupienia nieruchomości = zapłata bankowi kwoty pożyczki

Pożyczka wypłacona → dowolny cel:

1) w ratach

(ich wysokość zależy od wartości nier. i wieku w właściciela

2) jednorazowo

## Założenia projektu regulacji

Założenia przedstawione przez MF:

- 1) wymagalność spłaty zadłużenia kredytu → od 6 do 12 miesięcy po śmierci klienta (okres dla spadkobierców do spłaty zadłużenia i zachowania własności nieruchomości)
- 2) umowa zawarta z klientami w związku małżeńskim → umowa wygaśnie w chwili śmierci ostatniego z małżonków (brak ryzyka eksmisji drugiego małżonka)
- 3) obowiązki dla klienta: 1) podatki i opłaty, 2) ubezpieczenie, 3) konieczne remonty

Gdy klient nie wykonuje obowiązków → bank:

- 1) przejmuje pełnomocnictwo w tym zakresie
- 2) powstałe koszty powiększają kwotę zadłużenia kredytobiorcy

## Zasady działania

Aktualnie możliwość prawna → umowa dożywocia + renta dożywotnia + umowa sprzedaży nieruchomości

Obarczone ryzykiem:

- 1) upadłość wypłacającego
- 2) utrata własności od razu (możliwość eksmisji)
- 3) niewykonanie wypłat (dochodzenie w sądzie)
- 4) po śmierci „nadwyżka” (wart. nier. – wart. świadczenia) → nie idzie do spadkobierców

Symulacje kwot do uzyskania → dostępne:

[http://zbp.pl/public/repozytorium/Menu\\_gorne/O\\_ZBP/raporty/inne\\_raporty/odwrocona\\_hipoteka-final.pdf](http://zbp.pl/public/repozytorium/Menu_gorne/O_ZBP/raporty/inne_raporty/odwrocona_hipoteka-final.pdf)

# Dziękuję za uwagę

Adwokat Sławomir Derek

Kancelaria Adwokacka  
Sławomir Derek

Pl. Wolności 10 • 44-200 Rybnik

tel./fax: +48 (32) 42 66 301 • mobile: +48 695 361 317

e-mail: [sderek@derek-kancelaria.pl](mailto:sderek@derek-kancelaria.pl)