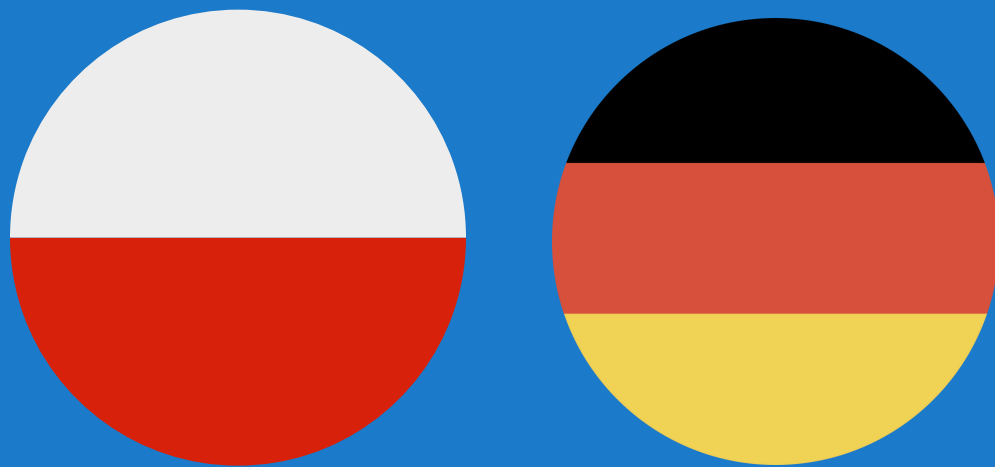


Analiza porównawcza terminologii polsko-niemieckiej używanej w sprawach o zasiedzenie nieruchomości



Anna Mikołajczyk
Konferencja PT TEPIS
Sekcja niemiecka
16.10.2025





Definicja zasiedzenia

Zasiedzenie (*łac. usucapio*) to instytucja prawna wywodząca się z prawa rzymskiego. Polega na nabyciu własności przez posiadacza na skutek długotrwałego posiadania rzeczy i utraty własności przez dotychczasowego właściciela.

Zasiedzieć można zarówno ruchomości jak i nieruchomości, a także inne prawa rzeczowe, takie jak służebność gruntowa czy służebność przesyłu.



Zasiedzenie w polskim systemie prawnym

Podstawa materialno-prawna:

Art. 172-176 Kodeksu cywilnego

Postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia:

Art. 609 i 610 Kodeksu postępowania cywilnego



Zasiedzenie nieruchomości:

Zasiedzenie Art. 172.

§ 1. 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)**. § 2. Po upływie lat **trzydziestu** posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w **złej wierze**.

Zasiedzenie rzeczy ruchomej:

Art. 174.

§ 1. Posiadacz rzeczy ruchomej niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada rzecz **nieprzerwanie** od lat **trzech** jako **posiadacz samoistny**, chyba że posiada w **złej wierze**.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się do rzeczy wpisanej do krajowego rejestru utraconych dóbr kultury.

Przesłanki zasiedzenia

Posiadanie samoistne: posiadacz włada nieruchomością jak właściciel, wykonując uprawnienia właścicielskie

Ciągłość posiadania: posiadanie musi być nieprzerwane przez cały wymagany okres czasu

Upływ czasu (okres przewidziany w ustawie)

- 20 lat posiadanie w dobrej wierze
- 30 lat posiadanie w złej wierze

Posiadanie

Faktyczne władanie rzeczą przez określoną osobę, połączone z wolą zachowywania się wobec niej jak właściciel lub jak osoba uprawniona do korzystania z cudzej rzeczy.

Art. 336 Kodeksu cywilnego (KC)

Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Własność

Najszersze prawo rzeczowe, które daje właścicielowi pełne władztwo nad rzeczą – obejmujące prawo jej posiadania, używania, pobierania z niej pożytków i rozporządzania nią – z wyłączeniem innych osób, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaw i zasad współżycia społecznego.

Art. 140. Kodeksu cywilnego (KC)

W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Posiadacz nieruchomości

Może być posiadaczem samoistnym lub zależnym. Posiadacz samoistny to osoba, która faktycznie włada nieruchomością jak właściciel, a więc korzysta z niej, utrzymuje ją, decyduje o jej używaniu, niezależnie od tego, czy jest jej właścicielem. Posiadacz zależny to osoba uprawniona do korzystania z nieruchomości, np. najemca, dzierżawca.

Właściciel nieruchomości

Osoba, której przysługuje prawo własności do nieruchomości, czyli pełne prawo do korzystania z niej, pobierania pożytków i rozporządzania nią (np. sprzedaży, darowizny).

Posiadacz samoistny

Osoba, która faktycznie włada nieruchomością, a więc korzysta z niej, utrzymuje ją, decyduje o jej używaniu, niezależnie od tego, czy jest jej właścicielem.

WŁADA RZECZĄ JAK WŁAŚCICIEL

Na czym polega samoistne posiadanie nieruchomości

- płacenie podatków (np. podatek od nieruchomości),
- opłacanie rachunków za media,
- dokonywanie remontów i inwestycji,
- dbanie o stan techniczny i rozwój nieruchomości,
- pobieranie pożytków z nieruchomości.

Posiadacz zależny

Osoba, która włada cudzą rzeczą na podstawie określonego prawa lub stosunku prawnego, np. najemca, dzierżawca, użytkownik, zastawnik – korzysta z rzeczy, ale uznaje cudze prawo własności.

Nie może nabyć własności poprzez zasiedzenie.

Ma tytuł prawny – np. umowa najmu, dzierżawy, użyczenia, zastawu.

Posiadanie w dobrej wierze

Sytuacja, gdy posiadacz jest przekonany, że jego posiadanie jest zgodne z prawem, tzn. że jest właścicielem rzeczy, choć w rzeczywistości nim nie jest – i przekonanie to jest usprawiedliwione okolicznościami.

Adam Nowak kupił działkę od osoby, która przedstawiła mu akt notarialny własności. Dokument wyglądał autentycznie, a sprzedaż odbyła się w obecności notariusza. Po 25 latach okazało się, że sprzedający nie był prawdziwym właścicielem. Pan Adam był w dobrej wierze, ponieważ miał uzasadnione podstawy, by uważać, że nabył działkę legalnie. Jego przekonanie było usprawiedliwione — nie mógł wiedzieć o braku prawa sprzedającego. Jeżeli posiadał nieruchomość nieprzerwanie przez 20 lat, może nabyć ją przez zasiedzenie.

Posiadanie w złej wierze

Sytuacja, gdy posiadacz wie lub powinien wiedzieć, że nie jest właścicielem rzeczy, a mimo to włada nią jak właściciel.

Jan Kowalski zauważył, że działka sąsiadująca z jego posesją od lat stoi pusta i nikt o nią nie dba.

Bez żadnej umowy ani zgody właściciela postawił na niej ogrodzenie, zaczął ją uprawiać i korzystać z niej tak, jakby była jego własnością. Z księgi wieczystej (dostępnej publicznie) wynika jednak wyraźnie, że działka należy do innej osoby. Pan Jan zdaje sobie z tego sprawę, ale mimo to kontynuuje korzystanie z nieruchomości. Pan Jan wie, że nie ma prawa własności do tej działki, a mimo to nią włada jak właściciel. Nie ma więc usprawiedliwionego przekonania o legalności swojego posiadania.

Jeżeli Pan Jan posiada nieruchomość nieprzerwanie przez 30 lat, może nabyć ją przez zasiedzenie.

Kto może zasiedzieć nieruchomość

Nieruchomość może zasiedzieć każdy podmiot, który przez wymagany prawem czas nieprzerwanie posiada ją samoistnie, czyli włada nią jak właściciel:

Osoby fizyczne

Osoby prawne, takie jak np.:

- spółki kapitałowe (spółka z o.o., akcyjna)
- fundacje
- jednostki samorządu terytorialnego (gmina)

Jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, ale posiadające zdolność prawną, takie jak np.:

- spółki osobowe (jawna, partnerska, komandytowa, komandytowo-akcyjna)
- spółka cywilna
- wspólnota mieszkaniowa

Oczywiście osób prawnych i jednostek organizacyjnych jest więcej, tu podano tylko kilka przykładów.

Postępowanie w sprawie stwierdzenia zasiedzenia

- 1) Złożenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości do właściwego sądu rejonowego. Wniosek składa się do sądu rejonowego, wydziału cywilnego, właściwego dla miejsca położenia nieruchomości.
- 2) Sąd wyznacza termin rozprawy, na której rozpatruje wniosek.
- 3) Strona wnosząca o zasiedzenie przedstawia dowody na potwierdzenie długoletniego posiadania nieruchomości i władania nią jak właściciel (zeznania świadków, dokumenty, zdjęcia, umowy, itp.)
4. Po rozpoznaniu sprawy sąd wydaje postanowienie stwierdzające zasiedzenie nieruchomości. Jeśli sąd uzna, że wszystkie przesłanki zasiedzenia zostały spełnione, stwierdzi, że osoba, która złożyła wniosek, nabyła prawo własności nieruchomości. Postanowienie sądu stanowi podstawę dokonania wpisu do księgi wieczystej.
5. Posiadacz nieruchomości składa wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej.
6. Po dokonaniu wpisu staje się właścicielem.
7. Postanowienie o zasiedzeniu można zaskarżyć. Środkiem odwoławczym od postanowienia sądu rejonowego jest apelacja do sądu okręgowego.

Przerwanie biegu zasiedzenia

Do biegu zasiedzenia stosuje się te same przepisy, co do biegu przedawnienia roszczeń, co oznacza, że to, co przerywa bieg przedawnienia może również przerwać bieg zasiedzenia.

Zgodnie z art. 123. § 1 Kodeksu cywilnego bieg zasiedzenia, jak i bieg przedawnienia, przerywa się:

- przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsiębiorcą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia,
- przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje



Zasiedzenie w niemieckim systemie prawnym

Podstawa prawna:

§ 900 BGB, § 937 BGB



Ersitzung von Grundstücken

§ 900 Buchersitzung

(1) Wer als Eigentümer eines Grundstücks **im Grundbuch eingetragen ist**, ohne dass er das Eigentum erlangt hat, erwirbt das Eigentum, wenn die Eintragung **30 Jahre** bestanden und er während dieser Zeit das Grundstück **im Eigenbesitz** gehabt hat. **Die dreißigjährige Frist** wird in derselben Weise berechnet wie die Frist für die **Ersitzung** einer beweglichen Sache. Der Lauf der Frist ist gehemmt, solange ein Widerspruch gegen die Richtigkeit der Eintragung im Grundbuch eingetragen ist.

2) Diese Vorschriften finden entsprechende Anwendung, wenn für jemand ein ihm nicht zustehendes anderes Recht im Grundbuch eingetragen ist, das zum Besitz des Grundstücks berechtigt oder dessen Ausübung nach den für den Besitz geltenden Vorschriften geschützt ist. Für den Rang des Rechts ist die Eintragung maßgebend.

Ersitzung von beweglichen Sachen

§ 937 Voraussetzungen, Ausschluss bei Kenntnis

(1) Wer eine bewegliche Sache **zehn Jahre im Eigenbesitz** hat, erwirbt das Eigentum (Ersitzung).

(2) Die Ersitzung ist ausgeschlossen, wenn der Erwerber bei dem Erwerb des Eigenbesitzes **nicht in gutem Glauben** ist oder wenn er später erfährt, dass ihm das Eigentum nicht zusteht.

Vorraussetzungen bei beweglichen Sachen

Eigenbesitz: der Besitzer muss die Sache tatsächlich als eigene im Besitz haben.

Zehnjährige Besitzdauer: der Eigenbesitz muss **ununterbrochen** zehn Jahre lang bestanden haben.

Gutgläubigkeit: man weiß nicht, dass man nicht der rechtmäßige Eigentümer ist.

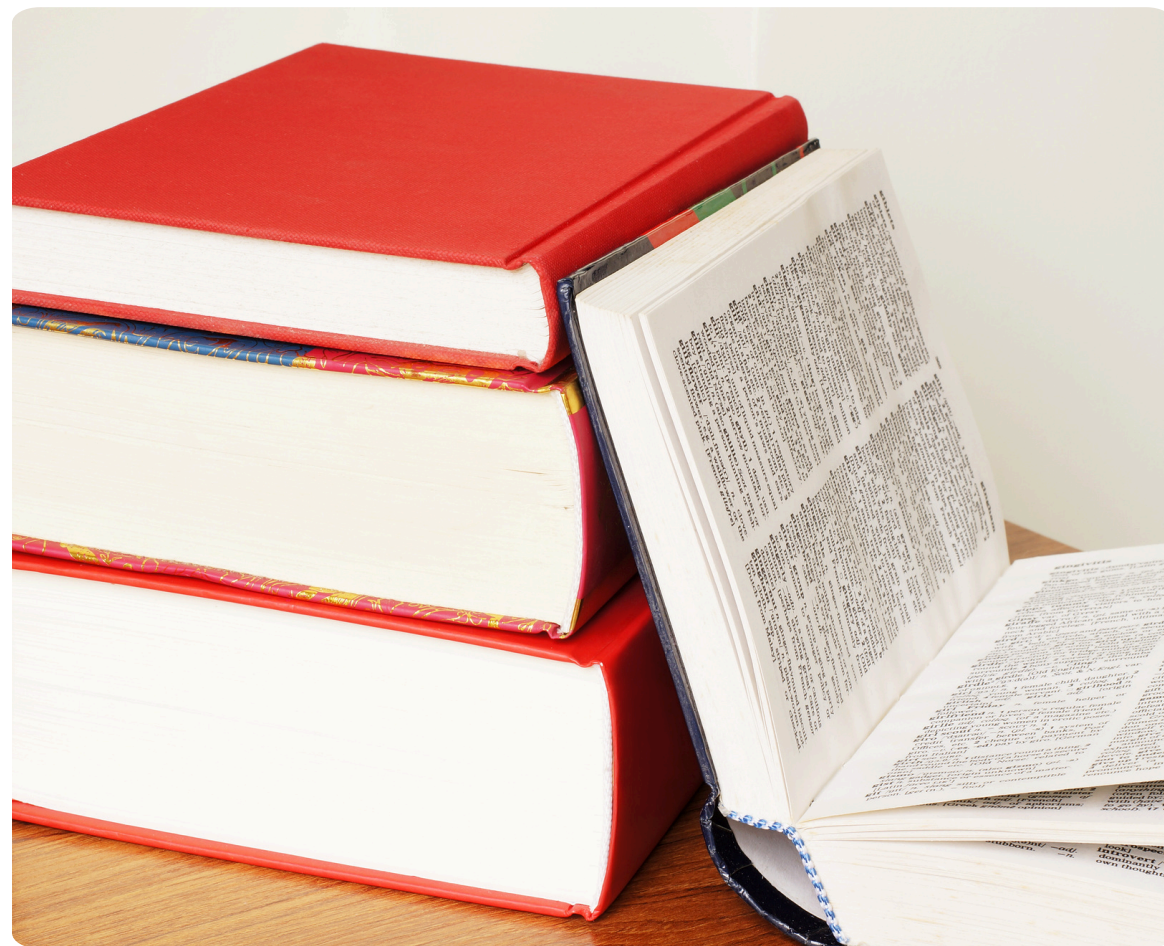
Vorraussetzungen bei Grundstücken

Eigenbesitz: man muss das Grundstück während der Frist für sich beansprucht haben.

Dreißigjährige Eintragung: man muss dreißig Jahre lang **ununterbrochen** als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sein, obwohl man es tatsächlich nicht ist.

Gutgläubigkeit: man weiß nicht, dass man nicht der rechtmäßige Eigentümer ist.

Porównanie instytucji zasiedzenia w Polsce i w Niemczech oraz terminologii polsko- niemieckiej



Kodeks cywilny

Zasiedzenie Art. 172. § 1. 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). § 2. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

§ 3. (uchylony)

Art. 173. Jeżeli właściciel nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, jest małoletni, zasiedzenie nie może skończyć się wcześniej niż z upływem dwóch lat od uzyskania pełnoletności przez właściciela.

Art. 174. § 1. Posiadacz rzeczy ruchomej niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada rzecz nieprzerwanie od lat trzech jako posiadacz samoistny, chyba że posiada w złej wierze.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się do rzeczy wpisanej do krajowego rejestru utraconych dóbr kultury.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 900 Buchersitzung

(1) Wer als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist, ohne dass er das Eigentum erlangt hat, erwirbt das Eigentum, wenn die Eintragung 30 Jahre bestanden und er während dieser Zeit das Grundstück im Eigenbesitz gehabt hat. Die dreißigjährige Frist wird in derselben Weise berechnet wie die Frist für die Ersitzung einer beweglichen Sache. Der Lauf der Frist ist gehemmt, solange ein Widerspruch gegen die Richtigkeit der Eintragung im Grundbuch eingetragen ist.

(2) Diese Vorschriften finden entsprechende Anwendung, wenn für jemand ein ihm nicht zustehendes anderes Recht im Grundbuch eingetragen ist, das zum Besitz des Grundstücks berechtigt oder dessen Ausübung nach den für den Besitz geltenden Vorschriften geschützt ist. Für den Rang des Rechts ist die Eintragung maßgebend.

§ 937 Voraussetzungen, Ausschluss bei Kenntnis

(1) Wer eine bewegliche Sache zehn Jahre im Eigenbesitz hat, erwirbt das Eigentum (Ersitzung).

(2) Die Ersitzung ist ausgeschlossen, wenn der Erwerber bei dem Erwerb des Eigenbesitzes nicht in gutem Glauben ist oder wenn er später erfährt, dass ihm das Eigentum nicht zusteht.

Polska

Czas posiadania

- nieruchomości (20 lat w dobrej wierze, 30 lat w złej wierze)
- rzeczy ruchome 3 lata posiadania samoistnego

Wymóg dobrej wiary przy rzeczach ruchomych, nieruchomości można zasiedzieć w złej wierze.

Niemcy

Czas posiadania

- nieruchomości (30 lat wpisu w księdze wieczystej jako właściciel)
- rzeczy ruchome (10 lat posiadania samoistnego)

Wymóg dobrej wiary zarówno przy nieruchomościach jak i rzeczach ruchomych.

Propozycje tłumaczenia na język niemiecki

Własność - das Eigentum

Własność czegoś - das Eigentum an + D

Własność nieruchomości - das Eigentum an einem Grundstück

Własność rzeczy - das Eigentum an einer Sache

Nabyć własność - das Eigentum erwerben

Prawo własności - das Eigentumsrecht

Właściciel - der Eigentümer

Współwłasność - das Miteigentum

Współwłaściciel - der Miteigentümer

Posiadanie - der Besitz

Posiadacz - der Besitzer

Posiadanie samoistne - der Eigenbesitz

Posiadacz samoistny - der Eigenbesitzer

Posiadanie w dobrej wierze - der Besitz im guten Glauben

Posiadanie w złej wierze - der Besitz im bösen Glauben

Propozycje tłumaczenia na język niemiecki

Zasiedzenie - die Ersitzung

Zasiedzieć - ersitzen

Nieruchomość została zasiedziana - das Grundstück wurde ersessen

Być zasiedzianym - ersessen werden

Wniosek o zasiedzenie - der Antrag auf Ersitzung

Wnioskodawca - der Antragsteller

Czy podtrzymuje Pan / Pani wniosek? - Halten Sie an Ihrem Antrag fest?

Halten sie Ihren Antrag aufrecht?

Postanowienie o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości - der Beschluss über die Feststellung des Eigentumerwerbs an einem Grundstück durch Ersitzung

Dobra wiara - guter Glaube

Zła wiara - böser Glaube

W dobrej wierze - im guten Glauben, gutgläubig

W złej wierze - im bösen Glauben, bösgläubig

Propozycje tłumaczenia na język niemiecki

Księga wieczysta - das Grundbuch

Wpisać do księgi wieczystej - in das Grundbuch eintragen

Dokonać wpisu do księgi wieczystej - eine Eintragung ins Grundbuch vornehmen

Założyć księgę wieczystą - das Grundbuch anlegen

Wykreślić wpis w księdze wieczystej - eine Eintragung im Grundbuch löschen

Dział księgi wieczystej - die Abteilung des Grundbuches

Ustanowić hipotekę - eine Hypothek bestellen

Wykreślić hipotekę - eine Hypothek löschen

Wydział ksiąg wieczystych - das Grundbuchamt

Prowadzić księgę wieczystą - das Grundbuch führen

Rejestr gruntów - das Liegenschaftskataster

Wyciąg z rejestru gruntów - der Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Propozycje tłumaczenia na język niemiecki

Podatek od nieruchomości - die Grundsteuer

Ekspertyza budowlana - das Baugutachten

Skarb Państwa - die Staatskasse

Wynajmować komuś - vermieten

Wynajmujący - der Vermieter

Wynajmować od kogoś - mieten

Najemca - der Mieter

Umowa najmu - der Mietvertrag

Czynsz - die Miete

Wpływy z najmu - die Mieteinnahmen

Dzierżawa - die Pacht

Dzierżawca - der Pächter

Pobierać pożytki - Früchte ziehen

Dziękuję za uwagę

Anna Mikołajczyk

tłumacz przysięgły języka niemieckiego

ul. Wyczółkowskiego 13/6, 41-902 Bytom

www.dokladnieponiemiecku.eu

annamikolajczyk@dokladnieponiemiecku.eu