

Dom na działce sąsiada – czy trzeba go rozebrać?

Joanna Zawieska
Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON
Administrator Danych Systemu SARFiN

ANALIZA CENTRUM AMRON
26 października 2026



Od lat jesteś właścicielem domu, masz akt notarialny i księgę wieczystą, które potwierdzają Twoje prawo do nieruchomości. Postanawiasz sprzedać dom i wydaje się, że wszystko jest na dobrej drodze. Nagle pojawia się problem – okazuje się, że budynek stoi częściowo lub w całości na działce sąsiada.

Dla właściciela to często ogromne zaskoczenie. Jeszcze większym problemem może być fakt, że bank nie chce zaakceptować nieruchomości jako zabezpieczenia kredytu. Transakcja zostaje wstrzymana, kupujący zaczyna się wycofywać, a sprzedający musi szukać rozwiązania, o którym wcześniej nawet nie myślał. Jakie rozwiązania są dostępne w takiej sytuacji? Czy da się uregulować stan prawny nieruchomości bez konieczności rozbiórki budynku?

Dlaczego problem z granicą działki wychodzi na jaw dopiero przy sprzedaży?

Wiele problemów związanych z granicami nieruchomości przez lata pozostaje niezauważonych. Właściciel korzysta z domu, pielęgnuje ogród, przeprowadza remonty i nie ma żadnych powodów, by podejrzewać, że budynek znajduje się poza granicami jego działki.

Sytuacja zmienia się najczęściej wtedy, gdy dochodzi do sprzedaży nieruchomości, podziału działki, planowanej rozbudowy albo ubiegania się o kredyt hipoteczny.

Bank, który ma udzielić finansowania, musi ocenić nieruchomość stanowiącą zabezpieczenie spłaty kredytu. Znaczenie mają nie tylko jego stan techniczny i lokalizacja, ale również stan prawny nieruchomości. Jeżeli pojawiają się wątpliwości dotyczące granic działki lub położenia budynku na cudzym gruncie, bank uznaje, że zabezpieczenie jest obarczone zbyt dużym ryzykiem.

Jak to możliwe, że dom stoi na cudzej działce?

Przyczyn takiej sytuacji może być kilka. Jedną z nich są błędy lub nieścisłości w dokumentacji geodezyjnej. Granice nieruchomości mogły być ustalane wiele lat temu, a dostępne materiały nie zawsze pozwalają jednoznacznie odtworzyć ich przebieg bez dodatkowych czynności.

Innym powodem może być wybudowanie budynku zbyt blisko granicy albo przekroczenie jej podczas budowy. Czasami problem dotyczy tylko części obiektu, na przykład narożnika domu, garażu lub innego budynku gospodarczego. Zdarza się również, że na sąsiedni grunt wychodzi cały budynek.

Nie można też wykluczyć, że obecny właściciel kupił nieruchomość, nie mając świadomości istniejącej niezgodności. Dokumenty dotyczące własności gruntu i dokumentacja pokazująca rzeczywiste położenie budynku nie zawsze wystarczają do wykrycia wszystkich problemów bez dokładniejszej analizy.

Co sprawdzić, gdy okazuje się, że budynek przekracza granicę działki?

Przede wszystkim należy ustalić, czy problem wynika z błędnego oznaczenia granic, niezgodności dokumentacji czy faktycznego posadowienia budynku na cudzym gruncie.

Warto zacząć od analizy dokumentów dotyczących nieruchomości, w szczególności:

- księgi wieczystej oraz dokumentów potwierdzających prawo własności;
- przeprowadzenia kontrolnej inwentaryzacji budynku;
- archiwalnych map oraz dokumentacji geodezyjnej;
- danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków;
- dostępnej dokumentacji budowlanej.

Niezbędna będzie pomoc geodety, który oceni materiały i ustali, czy potrzebne są dodatkowe pomiary albo formalne czynności dotyczące granic.

To bardzo istotny etap. Nie można bowiem zakładać, że przesunięcie ogrodzenia, wskazanie granicy na mapie lub samo przekonanie właściciela o przebiegu granicy rozwiązuje problem prawny.



Dopiero po ustaleniu stanu faktycznego i przeanalizowaniu dokumentów można ocenić, jakie rozwiązania będą możliwe w konkretnej sprawie.

Jakie są sposoby uregulowania sytuacji?

Nie istnieje jedno rozwiązanie odpowiednie dla wszystkich przypadków. Wybór właściwej drogi zależy między innymi od wielkości zajętego gruntu, okoliczności budowy, stanowiska sąsiada oraz dokumentów dotyczących obu nieruchomości.

Jeżeli spełnione zostaną ustawowe warunki, można żądać przeniesienia własności gruntu zajętego pod zabudowę, a właściciel nieruchomości – zobowiązania do wykupu tej części działki.

Zgodnie z art. 231 § 1 k.c. jest to możliwe, gdy sąsiad włada nieruchomością jak właściciel, działał w dobrej wierze w chwili wznoszenia budynku lub innego urządzenia, a jego wartość znacznie przewyższa wartość zajętej części gruntu. Roszczenie może dotyczyć m.in. garażu, ogrodzenia lub drogi, ale nie samych nasadzeń. Wykup obejmuje co do zasady tylko niezbędną część działki i następuje za wynagrodzeniem odpowiadającym jej wartości rynkowej. Jeśli ustawowe warunki nie zostaną spełnione, właściciel może żądać zwrotu gruntu, a posiadacz może dochodzić rozliczenia poniesionych nakładów na zasadach przewidzianych w przepisach.

Zasiedzenie – sposób na uregulowanie sporu

Jeśli budynek od wielu lat znajduje się na gruncie należącym formalnie do sąsiada, jednym z możliwych rozwiązań jest zasiedzenie. Zgodnie z art. 172 Kodeksu cywilnego nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie może nastąpić po upływie:

- 20 lat – w przypadku posiadania samoistnego w dobrej wierze,
- 30 lat – w przypadku posiadania samoistnego w złej wierze.
- Aby dochodzić zasiedzenia przed sądem, należy przede wszystkim:
- zgromadzić dowody potwierdzające samoistne posiadanie gruntu, takie jak zeznania świadków, zdjęcia, rachunki czy dokumenty dotyczące korzystania z nieruchomości;
- uzyskać mapę geodezyjną, na której zostanie dokładnie oznaczony obszar objęty wnioskiem o zasiedzenie;
- złożyć wniosek do sądu rejonowego właściwego ze względu na położenie nieruchomości.

Zasiedzenie może być sposobem na uregulowanie sytuacji prawnej bez konieczności rozbiórki budynku, ale wymaga spełnienia ustawowych przesłanek. Warto też pamiętać, że samo wieloletnie istnienie budynku na cudzym gruncie nie oznacza automatycznie, że doszło do zasiedzenia.

Dochodzenie roszczeń na drodze sądowej

Jeżeli porozumienie z sąsiadem nie jest możliwe, może pojawić się konieczność rozważenia drogi sądowej.

W polskim prawie istnieją przepisy regulujące między innymi sytuację, w której budynek lub inne urządzenie przekracza granicę sąsiedniego gruntu. Znaczenie może mieć art. 151 Kodeksu cywilnego, który dotyczy przekroczenia granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia, a także inne przepisy zależne od okoliczności sprawy.

Nie oznacza to jednak, że każdy właściciel domu może automatycznie żądać przeniesienia własności zajętego gruntu albo że sąsiad zawsze musi zgodzić się na określone rozwiązanie. Zastosowanie konkretnych przepisów zależy od przesłanek ustawowych i ustalonych faktów.

W takiej sytuacji szczególnie ważna jest analiza prawna dokumentacji i historii powstania budynku. Pozwala ona ocenić, jakie roszczenia mogą przysługiwać poszczególnym stronom oraz czy postępowanie sądowe jest rzeczywiście konieczne.



Podsumowanie

Sytuacja, w której dom stoi na działce sąsiada, może przez lata pozostawać niezauważona. Problem często wychodzi na jaw dopiero wtedy, gdy właściciel chce sprzedać nieruchomość albo kupujący ubiega się o kredyt hipoteczny. Wówczas okazuje się, że niezgodność dotycząca granic gruntu może utrudnić ustanowienie zabezpieczenia i doprowadzić do wstrzymania transakcji.

Nie oznacza to jednak, że każda taka sprawa jest beznadziejna. Kluczowe jest ustalenie rzeczywistego przebiegu granic, analiza dokumentacji i wybór rozwiązania odpowiadającego konkretnej sytuacji. Niekiedy wystarczy uporządkowanie dokumentów, w innych przypadkach potrzebne będzie porozumienie z sąsiadem, nabycie części gruntu albo dochodzenie odpowiednich roszczeń.

Najważniejsze, aby nie odkładać problemu do momentu, w którym bank odmówi finansowania, a kupujący zacznie rozważać rezygnację z transakcji. Wcześniejsza analiza prawna i geodezyjna może pomóc ograniczyć koszty, oszczędzić czas i zwiększyć szanse na skuteczne uregulowanie stanu prawnego nieruchomości.



Joanna Zawieska
Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON
Administrator Danych Systemu SARFiN
email: joanna.zawieska@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analitycznobadawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informa-cję o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA
Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiekolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiejkolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.
Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.