

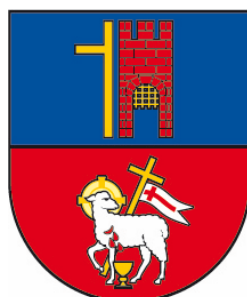
Zasiedzenie nieruchomości

co oznacza i kiedy można z tego prawa skorzystać?

OPRACOWANIE: Mateusz Sadowski – aplikant radcowski



Fundacja Rozwoju Ziemi Oleckiej



Publikacja współfinansowana ze środków Powiatu Olsztyńskiego w ramach edukacji prawnej na podstawie Umowy o realizację zadania publicznego nr 254/2019 z dnia 16 grudnia 2019 r.

Zasiedzenie jest sposobem nabycia prawa własności w następstwie upływu czasu. Zasiedzieć można zarówno nieruchomości jak i ruchomości, a ponadto użytkowanie wieczyste, a także służebności ustanowione na nieruchomościach. Niniejsza publikacja skupia się na zasiedzeniu nieruchomości.

Zasiedzenie następuje z mocy prawa, po spełnieniu ustawowych przesłanek wymienionych w kodeksie cywilnym. Do zasiedzenia nieruchomości nie jest zatem konieczne orzeczenie sądu. Niemniej jednak przepisy prawa wymagają również złożenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia do sądu Rejonowego właściwego dla miejsca położenia nieruchomości. Orzeczenie to ma charakter deklaratoryjny zatem wyłącznie potwierdzający istniejący już stan prawny. Postanowienie sądu wydane w tymże przedmiocie ma na celu przede wszystkim uregulowanie stanu prawnego, co jest szczególnie istotne w przypadku nieruchomości, albowiem nie może istnieć niepewność co do tego kto jest właścicielem nieruchomości, ponieważ jest to obrót wysoce sprofesjonalizowany.

Zasiedzenie jest niezależne od przysługującej zdolności prawnej, zatem każda osoba fizyczna zdolna do wykonania samoistnego posiadania w zakresie wykonywanego prawa, czyli mająca świadomość i wolę faktycznego władania rzeczą jak właściciel jest uprawniona do zasiedzenia.

Zasiedzenie nieruchomości określone zostało w art. 172 § 1 i 2 kodeksu cywilnego. „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)”. „Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Tak więc przesłankami zasiedzenia są dwie i muszą wystąpić równocześnie: upływ czasu oraz samoistne posiadanie w dobrej, bądź w złej wierze”.

Poprzez zasiedzenie stajemy się właścicielem całej nieruchomości bądź udziału w nieruchomości. Jeśli jest kilku współwłaścicieli nieruchomości, jeden z nich nabyć może przez zasiedzenie wydzieloną fizycznie, samodzielnie część nieruchomości. Zgodnie z linią orzecznictwa Sądu Najwyższego nie można natomiast zasiedzieć jednego z kilku pokoi wchodzących w skład mieszkania, stanowiącego odrębną własność. „Nie jest dopuszczalne zasiedzenie jednego z kilku pokoi wchodzących w skład lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot odrębnej własności.” (*Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 1989 r. III CZP 14/89*).

POSIADANIE SAMOISTNE W DOBREJ I ZŁEJ WIERZE

Posiadanie samoistne istnieje wtedy, gdy osoba władająca rzeczą zachowuje się tak, jak jej właściciel. Dla przyjęcia, że posiadanie ma charakter samoistny nie jest przy tym konieczne, aby władający rzeczą rzeczywiście wykonywał względem rzeczy konkretne czynności. Kluczowe znaczenie ma to, czy ma on możliwość ich realnego wykonywania, albowiem sama możliwość jest wystarczająca dla przesądzenia o istnieniu posiadania i jego charakteru.

Dla zasiedzenia własności nieruchomości koniecznym jest, aby przez cały okres, jaki ustawa przewiduje dla jej zasiedzenia, posiadanie charakteryzowało się samoistnością. Wymóg posiadania samoistnego nie odnosi się bowiem wyłącznie do chwili objęcia rzeczy w posiadanie, lecz do całego okresu posiadania wymaganego do nabycia w ten sposób własności nieruchomości.

Posiadacz samoistny w dobrej wierze może doprowadzić do zasiedzenia nieruchomości, a także zasiedzenia rzeczy ruchomej (np. pojazdu), zasiedzenia użytkowania wieczystego oraz zasiedzenia służebności ustanowionych na nieruchomości. Posiadacz samoistny w złej wierze może doprowadzić do zasiedzenia nieruchomości, zasiedzenia użytkowania wieczystego oraz służebności ustanowionych na nieruchomości, jednakże nie może zasiedzieć rzeczy ruchomej. Zgodnie bowiem z treścią art. 174 kodeksu cywilnego: „Posiadacz rzeczy ruchomej niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada rzecz nieprzerwanie od lat trzech jako posiadacz samoistny, chyba że posiada w złej wierze.”

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego „dobra wiara zasiadającego posiadacza występuje wówczas, gdy ingerowanie w cudzą własność rozpoczęło się w okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza cudzego prawa. Dobrej wiary zasiadającego posiadacza nie wyłącza wiedza o prawie własności przysługującym osobie trzeciej. Występuje ona wówczas, gdy ingerowanie w cudzą własność rozpoczęło się w takich okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza on cudzego prawa. Nadto za traktowaniem posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiać mogą, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego” (*vide Postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 13 lutego 2018 r. III Ca*

1796/1).

Niezwykle istotnym jest także domniemanie istnienia dobrej wiary, albowiem w aktualnym stanie prawnym zawsze możemy mówić, że posiadanie prowadzące do zasiedzenia będzie w dobrej wierze, ponieważ istnieje instytucja domniemania. Oznacza to, że na uczestniku postępowania, który będzie kwestionował wniosek o zasiedzenie, ciąży obowiązek wzruszenia domniemania dobrej wiary, a tym samym wykazania, że cechy tego posiadania nie mają cech dobrej wiary.

Dla oceny dobrej albo złej wiary decydujące znaczenie ma świadomość samoistnego posiadacza odnosząca się do jego przekonania czy przysługuje mu prawo do samoistnego władania nieruchomością lub udziałem w nieruchomości. O dobrej jak i złej wierze posiadacza decyduje jedynie chwila, w której objął on nieruchomość w samoistne posiadanie. Późniejsza wiedza samoistnego posiadacza o tym, że są jeszcze inni uprawnieni nie niweczy jego dobrej wiary. Przy czym reguła ta nie znajduje zastosowania w przypadku zasiedzenia rzeczy ruchomych. Tak więc w przypadku zasiedzenia rzeczy ruchomych, jeżeli posiadacz samoistny w dobrej wierze dowie się, że nie jest właścicielem rzeczy w trakcie okresu zasiedzenia, powoduje to utratę dobrej wiary, a w konsekwencji niemożność zasiedzenia.

Zgodnie z przepisem art. 336 k.c. 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.

Zatem posiadacz samoistny w dobrej wierze to osoba, która korzysta z rzeczy przy jednoczesnym traktowaniu jej jako swojej własności oraz jest błędnie przekonana, że to prawo jest przysługuje, ale to błędne przekonanie jest usprawiedliwione, zaś posiadacz samoistny w złej wierze to osoba, która korzysta z rzeczy władając jak właściciel, a także wie, że nie jest właścicielem lub powinna zdawać sobie z tego sprawę.

Posiadanie nie traci cechy samoistności z tego powodu, że posiadacz wie, iż nie jest on właścicielem pod warunkiem, że włada nieruchomością jak właściciel. Świadomość posiadacza co do przysługującego mu prawa do posiadania nie decyduje bowiem o tym, czy posiadanie ma

charakter posiadania samoistnego czy zależnego, jednakże jest kluczowe dla ustalenia dobrej lub złej wiary.

Znamiennym jest, że statusu posiadacza samoistnego nie traci się przez przejściową utratę, ani przez przemijającą przeszkodę, która nie przerywa jego ciągłości. Istotne jest bowiem nie to, czy posiadacz wykonuje względem rzeczy konkretne czynności, ale to czy ma możliwość ich wykonywania bez potrzeby wytaczania np. powództwa o przywrócenie posiadania. Faktyczne władztwo charakteryzujące posiadanie samoistne wchodzi w grę wówczas, gdy określona osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy, i to w taki sposób, jakby była ona jej własnością.

TERMINY

Bieg zasiedzenia rozpoczyna się z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie samoistne. Jednakże zgodnie z regułami zakreślonymi w kodeksie cywilnym bieg przedawnienia nie rozpoczyna się a rozpoczęty ulega zawieszeniu przeciwko rodzicom, jeśli posiadaczem samoistnym jest dziecko, przez czas trwania władzy rodzicielskiej; przeciwko osobom sprawującym opiekę lub kuratelę, jeśli posiadaczem samoistnym jest osoba nie mająca pełnej zdolności do czynności prawnych – przez czas sprawowania przez te osoby opieki lub kurateli; przeciwko małżonkowi, jeśli posiadaczem samoistnym jest drugi małżonek – przez czas trwania małżeństwa, a także w każdym przypadku, gdy z powodu siły wyższej niemożliwe jest podjęcie przed sądem właściwych czynności procesowych, przerywających bieg zasiedzenia – przez czas trwania przeszkody.

Wstrzymanie zakończenia biegu zasiedzenia dotyczy osób zatem osób, które nie mają pełnej zdolności do czynności prawnych. Bieg zasiedzenia w tych przypadkach nie może skończyć się wcześniej niż z upływem dwóch lat od ustanowienia dla tych osób przedstawiciela ustawowego albo od ustania przyczyn jego ustanowienia. Powyższe przepisy należy stosować odpowiednio do osób, co do których istnieją podstawy do ich całkowitego ubezwłasnowolnienia. Ponadto kodeks cywilny przewiduje szczególną ochronę małoletniego właściciela (art. 173 k.c.), zgodnie z którym: *„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”*. Zatem do zasiedzenia

dojdzie w tym przypadku dopiero, jeżeli przez czas trwania dodatkowo wyznaczonego terminu nie dojdzie do przerwania biegu przedawnienia.

Bieg terminu zasiedzenia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania spraw danego rodzaju albo przed sądem polubownym, dokonaną bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługującego prawa. W szczególności roszczenie windykacyjne uregulowane w kodeksie cywilnym.

STWIERDZENIE ZASIEDZENIA

Stwierdzenie zasiedzenia następuje w postępowaniu nieprocesowym przed Sądem Rejonowym właściwym dla miejsca położenia nieruchomości. Opłata sądowa od wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości wynosi 2000 zł. Składając wniosek o stwierdzenie zasiedzenia należy dołączyć do niego odpis z księgi wieczystej albo stosowne zaświadczenie o stanie prawnym nieruchomości wynikającym ze zbioru dokumentów, zaś w samym wniosku wnioskodawca powinien opisać wszelkie okoliczności świadczące o tym, iż władał daną nieruchomością jak właściciel przez przepisany okres, a także przedłożyć wszelkie dokumenty poświadczające wykazywane fakty oraz powołać na te okoliczności świadków.

Sąd w postanowieniu potwierdzi nabycie własności, które następuje z mocy prawa po upływie przepisanej terminu zasiedzenia. W posiedzeniu Sądu uczestniczyć musi właściciel nieruchomości lub jego następca prawny zaś obowiązek wskazania właściciela spoczywa na wnioskodawcy. Jeżeli jednak nie uda się go odszukać, wówczas Sąd ogłosi publicznie o toczącym się postępowaniu, albowiem Sąd jest obowiązany ustalić i wezwać na posiedzenie wszystkich uczestników postępowania. Prawomocne postanowienie sądu stanowi podstawę do wpisania nas jako właściciela w dziale II Księgi Wieczystej nieruchomości. Konsekwencją nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie jest wygaśnięcie prawa własności dotychczasowego właściciela.

Zauważyć również należy, że utrata prawa własności przez dotychczasowego właściciela nieruchomości dotyczy jedynie właściciela. W związku z powyższym wraz z prawem własności poprzedniego właściciela nie wygasają ustanowione na nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe.

PODSUMOWANIE

Zasiedzenie to jeden ze sposobów nabycia prawa własności rzeczy. Ma na celu regulowanie stanu prawnego, co jest szczególnie istotne w przypadku nieruchomości, albowiem jak zostało już wskazane nie może istnieć niepewność, co do tego kto jest właścicielem nieruchomości.

Osoba, która dokonała zasiedzenia staje się prawowitym właścicielem rzeczy. W przypadku zasiedzenia nieruchomości, osoba taka może zostać wpisana w dziale II księgi wieczystej nieruchomości jako jej właściciel. Może taką nieruchomość następnie sprzedać, darować, korzystać z niej w dowolny sposób - jak właściciel.

Możliwość zasiedzenia, w szczególności nieruchomości, jest niezwykle pożyteczna, albowiem w ten sposób stan faktyczny po pewnym czasie staje się formalnie stanem prawnym. Jest to szczególnie istotne, gdy nie wiadomo, kto jest właścicielem nieruchomości, albo choć wiadomo, to z właścicielem nie ma żadnego kontaktu, a stan taki utrzymuje się przez dziesiątki lat.