Zasiedzenie

Zasiedzenie jest jednym ze sposobów nabycia prawa własności rzeczy. W wyniku zasiedzenia posiadacz rzeczy niedysponujący prawem własności rzeczy nabywa to prawo w wyniku faktycznego wykonywania prawa przez określony w przepisach czas. W drodze zasiedzenia możliwe jest również nabycie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej i służebności przesyłu.

W przypadku prawa własności możliwe jest uzyskanie w drodze zasiedzenia zarówno nieruchomości, jak i ruchomości. Nieruchomości można zasiedzieć niezależnie od tego czy mają urządzoną księgę wieczystą. Dopuszczalne jest również zasiedzenie części nieruchomości, jak również udziału we współwłasności. Nie jest również wykluczone zasiedzenie udziału przez innego współwłaściciela rzeczy.

Przez zasiedzenie można nabyć również odrębną własność lokalu, które ustanowiono wcześniej. Przez nabycie nieruchomości lokalowej przez zasiedzenie nabywa się równocześnie udział we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym gruntu. W drodze zasiedzenia nie można natomiast nabyć części lokalu (nie jest zatem dopuszczalne zasiedzenie jednego z kilku pokoi), ponieważ przedmiotem własności może być jedynie samodzielny lokal. Z podobnych względów nie można zasiedzieć części wspólnych nieruchomości w postaci np. klatek schodowych czy strychów.

Służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia np. studni czy drogi.

Nie jest możliwe zasiedzenie drogi publicznej. Należy jednak zwrócić uwagę, że dotyczy to wyłącznie sytuacji, w której nieruchomość faktycznie jest drogą publiczną, nie zaś drogą publiczną jedynie na mapach i w rejestrach.

Przesłanki zasiedzenia

Zgodnie z Art. 172 k.c. „§ 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. Nabyć nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, przez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów tej ustawy, jeżeli – ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 tej ustawy – powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych”.

Zatem aby nabyć prawo własności rzeczy nieruchomej niezbędne jest:

1) Posiadanie samoistne
2) Upływ czasu (20 lub 30 lat, w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza)

Zgodnie z art. 172 k.c. „§ 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”.

Zatem aby nabyć prawo własności rzeczy ruchomej niezbędne jest:

1) Posiadanie samoistne
2) Upływ 3 lat
3) Dobra wiara posiadacza

W przypadku zasiedzenia ruchomości ustawodawca ma bardziej rygorystyczne podejście i wymaga do zasiedzenia dobrej wiary. Należy bowiem zwrócić uwagę, że posiadaczem rzeczy ruchomej często może być osoba, która zdobyła ją w sposób nieuczciwy (np. ukradła).

Posiadanie samoistne

Zgodnie z 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 traktuje rzecz jakby był już jej właścicielem.

Posiadacz samoistny powinien manifestować fakt posiadania samoistnego np. grodząc nieruchomość płotem, płacąc podatek od nieruchomości, uprawniać ziemię rolną czy też mieszkać w zajętym mieszkaniu (bez płacenia właścicielowi czynszu). Osoba, która chciałby stać się właścicielem nieruchomości, ale z tej nieruchomości nie korzysta, nie będzie mogła zasiedzieć rzeczy. Zasiedzenie nie jest możliwe również w przypadku posiadania zależnego. Mając zatem zawartą z właścicielem rzeczy umowę najmu czy dzierżawy i płacąc umówiony czynsz nie będzie możliwe zasiedzenie rzeczy.

Należy wiedzieć, że zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się posiadanie samoistne. Zatem w ewentualnej sprawie sądowej właściciel będzie miał interes w wykazaniu, że posiadanie ma charakter posiadania zależnego. Ustawodawca wprowadza jednak domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 Kodeksu cywilnego)

Posiadanie samoistne rzeczy powinno być nieprzerwane. Jeśli bieg posiadania ulegnie przerwaniu, biegnie ono na nowo. Najczęściej przerwanie biegu zasiedzenia nastąpi przez założenie sprawy sądowej przez właściciela rzeczy lub uznanie roszczenia o wydanie rzeczy.

Zgodnie z art. 340 k.c. domniemywa się ciągłość posiadania. Niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą nie przerywa posiadania. Posiadanie przywrócone poczytuje się za nieprzerwane.

W sposób szczególny przed zasiedzeniem chroniona jest osoba małoletnia. Jeśli właścicielem rzeczy jest osoba małoletnia, zasiedzenie nieruchomości może się skończyć nie wcześniej niż z upływem 2 lat od uzyskania pełnoletności.

Czasem zdarza się, że posiadanie przechodzi z jednej osoby na drugą. Może tak stać się w wyniku przeniesienia posiadania lub w przypadku dziedziczenia. Z tego względu ustawodawca w art. 176 k.c. wskazał, że „jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści". Należy wiedzieć, że jeśli samowolnie zajęliśmy rzecz innego posiadacza, nie możemy zaliczyć jego okresu posiadania. Nie jesteśmy wtedy poprzednikiem posiadacza.

Dobra wiara

Dobra wiara posiadacza polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. Posiadacz rzeczy myśli zatem, że jest właścicielem rzeczy. Jeśli posiadacz z powodu niedbalstwa nie sprawdził niektórych okoliczności np. księgi wieczystej nieruchomości, czy nr VIN pojazdu, może się okazać, że jest posiadaczem w złej wierze.

Najczęstszymi przypadkami dobrej wiary w posiadaniu są nabycie rzeczy od osoby nie mającej zdolności do czynności prawnych, ale będących formalnie właścicielem rzeczy, jak również nabycie rzeczy w złej formie prawnej lub na podstawie nieważnego aktu notarialnego. Należy mieć na względzie, że okoliczności konkretnej sprawy mają decydujące znaczenie do określenia dobrej lub złej wiary posiadacza. Nabycie nieruchomości bez formy aktu notarialnego jest uznawane za nabycie w złej wierze.

Od dobrej wiary zależy możliwość zasiedzenia rzeczy ruchomej jak również termin zasiedzenia nieruchomości. Obecnie aby nabyć w drodze zasiedzenia nieruchomość należy posiadać rzecz 20

lat w dobrej wierze lub 30 lat w złej wierze. Jeśli okres zasiedzenia upłynął przed 1 października 1990r. terminy są krótsze i wynoszą odpowiednio 10 lat dla posiadacza w dobrej wierze i 20 lat dla posiadającego w złej wierze.

Zgodnie z art. 7 k.c. domniemywa się dobrą wiarę. Ciężar obalenia domniemania spoczywa na właścicielu rzeczy broniącym się przed zasiedzeniem. Dobra wiara musi istnieć w momencie uzyskania posiadania. Wyjątek stanowią rzeczy ruchome, gdzie posiadacz przez cały okres posiadania musi być w dobrej wierze.

Skutek zasiedzenia

W wyniku zasiedzenia dotychczasowy właściciel traci prawo własności, a posiadacz rzeczy nabywa takie prawo (lub ograniczone prawo rzeczowe). Skutek ten następuje z mocy samego prawa. Utrata prawa dotyczy jedynie właściciela, nie dotyczy osób trzecich. Wraz z zasiedzeniem nie wygasają dotychczasowe obciążenia rzeczy – w szczególności ograniczone prawa rzeczowe – służebności i hipoteka.

Formalnie nowy właściciel rzeczy nie musi iść do sądu aby stać się właścicielem. W praktyce jednak warto złożyć stosowny wniosek do sądu. Orzeczenie będzie stanowiło dowód tego, że jesteśmy właścicielami danej nieruchomości.

Sądem właściwym do rozpoznania wniosku o zasiedzenie nieruchomości jest sąd rejonowy właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Wartość nieruchomości nie ma znaczenia. Założenie sprawy sądowej kosztuje 2000 zł (opłata stała) lub 200 zł w przypadku zasiedzenia służebności. Możliwe jest naturalnie zwolnienie wnioskodawcy z obowiązku ponoszenia tego kosztu, jeżeli wnioskodawca wykaże, że nie jest w stanie ich ponieść bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny.

We wniosku o stwierdzenie zasiedzenia należy wskazać wszystkich zainteresowanych. Jeśli przyczyny niewskazania zainteresowanych będą sensowne, sąd dokona ustalenia zainteresowanych z urzędu poprzez ogłoszenie.

We wniosku należy w sposób jak najbardziej szczegółowy opisać nieruchomość podlegającą zasiedzeniu. Powinno się wskazać adres lub miejsce położenia nieruchomości, powierzchnię, numer księgi wieczystej lub numer działki. Jeśli chcemy stwierdzić zasiedzenie fragmentu nieruchomości powinno się skorzystać z usług geodety, w celu dokładnego oznaczenia przedmiotu postępowania. Jeśli dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta, posiadacz powinien załączyć do wniosku odpis z księgi.

Sąd rozpoznaje sprawę o zasiedzenie na rozprawie.. W jej trakcie strony mogą zgłaszać wnioski oraz ustosunkowywać się do dokumentów włączonych do akt. Na posiedzeniach mogą być przesłuchiwani zawnioskowani świadkowie jak również przeprowadzone inne dowody. Postępowanie kończy się wydaniem przez sąd postanowienia w którym sąd stwierdza, czy zaszły przesłanki warunkujące nabycie nieruchomości przez zasiedzenie. Postanowienie ma charakter deklaratoryjny. Należy pamiętać, że zasiedzenie nieruchomości jest opodatkowane na podstawie ustawy o podatku od spadków i darowizn Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu stwierdzającego zasiedzenie. Podatek wynosi obecnie 7% podstawy opodatkowania, którą jest wartość rzeczy zasiedzonej.