MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI
www.ms.gov.pl

Projekt finansowany przez Powiat Tomaszowski
zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej

Powiat Tomaszowski

„Prawnik Domowy” Fundacja

PORADNIK PRAWNY

ZASIEDZENIE

„Prawnik Domowy”

ul. Gen. Lucjana Żeligowskiego 8
04-476 Warszawa

www.PrawnikDomowy.org

+48 22 379 75 92

+48 22 349 26 20

kontakt@PrawnikDomowy.org

ZASIEDZENIE

Zasiedzenie jest instytucją prawa cywilnego uregulowaną w art.172-176 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U.2020.1740 t.j. z dnia 2020.10.08) – dalej jako „kc". Ponadto art. 292 kc reguluje nabycie przez zasiedzenie służebności gruntowej.

Zasiedzenie ma na celu usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym a stanem posiadania, poprzez usankcjonowanie stanu faktycznego. **Zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia prawa, następującym ex lege, tj. z mocy samego prawa, na skutek którego dotychczasowy uprawniony (właściciel) traci swoje prawo, a nabywca (posiadacz) uzyskuje je niezależnie od poprzednika.** Zasiedzeniu podlega wyłącznie rzecz mogąca być przedmiotem własności. W drodze zasiedzenia można nabyć własność zarówno nieruchomości gruntowej, budynkowej, jak i lokalowej. Osoba nabywająca własność na podstawie zasiedzenia nie jest zobowiązana do dania jakiegokolwiek ekwiwalentu.

*

PRZESŁANKI ZASIEDZENIA NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 172 kc:

§ 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.

Jak zatem wynika z przywołanego przepisu jedną z przesłanek nabycia własności w drodze zasiedzenia jest upływ określonego czasu (zależny od dobrej lub złej woli).

Termin zasiedzenia dla nieruchomości wynosi 20 albo 30 lat. Przed wprowadzeniem nowelizacji w tym zakresie na podstawie ustawy z 28.07.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. poz. 321 ze zm.) obowiązywały terminy odpowiednio dziesięcioletnie i dwudziestoletnie. Gdy zasiedzenie nastąpiło przed 01.10.1990 r., czyli przed wejściem w życie wyżej wymienionej noweli, stosuje się krótsze terminy (tak: uchwała Sądu Najwyższego z 10.01.1991 r., III CZP 73/90, LEX nr 3636; postanowienie Sądu Najwyższego z 2.09.1993 r., II CRN 89/93, LEX nr 110583).

Do zasiedzenia prowadzi jedynie 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)."

W świetle powyższego istotne będzie rozróżnienie, kiedy mamy do czynienia z posiadaniem samoistnym, a kiedy z zależnym.

Posiadanie jest faktycznym władztwem nad rzeczą, źródłem którego mogą być różne przyczyny faktyczne (np. znalezienie bransoletki w lesie) lub prawne (np. umowa). **Na posiadanie składają**

się dwa elementy, które muszą wystąpić jednocześnie, tj. faktyczne władztwo nad rzeczą (element obiektywny posiadania) i wola posiadania (element subiektywny/psychiczny posiadania).

Faktyczne władztwo nad rzeczą, nie budzi większych wątpliwości interpretacyjnych. Posiadacz musi bowiem faktycznie rzeczą władać, w sensie fizykalnym.

Posiadacz może mieć wolę zachowania rzeczy dla siebie. W zależności od rodzaju woli (animus) posiadanie może być samoistne lub zależne. **Posiadanie samoistne uprawnia posiadacza do wykonywania treści prawa własności - tak jak właściciel. Posiadanie zależne zaś powinno być wykonywane zgodnie z treścią stosunku prawnego, który je ukonstytuował, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczaniem rzeczy, a także zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Podstawę posiadania zależnego najczęściej stanowi czynność prawna, np. umowa najmu, użyczenia, dzierżawy, zastawu, ale też posiadanie może być efektem czynności sprzecznej z prawem, np. kradzież (złodziej jest też posiadaczem).**

Wola władania rzeczą dla siebie przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w jego sferze swobodnej dyspozycji, przy czym ocena podejścia uwzględnia rzeczywistą wolę władającego, ale dokonywana jest obiektywnie, z punktu widzenia otoczenia posiadającego. Definicja posiadania pomija natomiast sposób oraz okoliczności, w których doszło do objęcia nieruchomości we władanie, mające znaczenie jedynie dla oceny dobrej lub złej wiary wpływającej na długość okresu zasiedzenia (postanowienie SN z 15.01.2015 r., IV CSK 193/14, LEX nr 1583443).

Sądy wielokrotnie wypowiadały się na temat zewnętrznych zachowań, które stanowią wyraz posiadania samoistnego i które stanowią przesłankę prowadzącą do zasiedzenia (płacenie podatków, ujawnianie stanu posiadania w ewidencji gruntów, ogrodzenie nieruchomości, ubezpieczenie budynków, zabudowywanie i rozbudowywanie budynków na gruncie).

Dobra wiara i zła wiara - co to znaczy?

Przyjmuje się, że **dobra wiara** oznacza stan wyrażający się w błędnym przekonaniu o przysługującym prawie własności, mimo że rzeczywisty stan prawny jest odmienny i przy jednoczesnym usprawiedliwieniu błędności tego przekonania.

Ze złą wiarą będziemy mieli natomiast do czynienia wówczas, gdy osoba ma świadomość, że nie przysługuje jej prawo własności albo też nie ma tej świadomości, jednakże powinna ją mieć, gdyby postępowała z należytą starannością i zgodnie z zasadami współżycia społecznego.

Władanie rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie charakteryzuje posiadanie prowadzące do zasiedzenia. Wykonywanie faktycznego władztwa nad rzeczą w sposób wyraźny w takim zakresie, w jakim wykonuje je właściciel, jest główną cechą woli posiadania. Do kategorii stanu faktycznego wskazującego na rzeczywistą wolę posiadacza, tzn. na samoistny charakter posiadania, należy zaliczyć władanie „jak właściciel".

Reasumując, obligatoryjnymi przesłankami zasiedzenia, które muszą zostać spełnione łącznie są:

a) upływ ustawowego terminu zasiedzenia
oraz
b) władanie nieruchomością jako posiadacz samoistny.

Posiadacz samoistny nabywa prawo własności nieruchomości na podstawie zasiedzenia z upływem ostatniego dnia określonego terminu, a prawo własności nieruchomości dotychczasowego właściciela gaśnie z tym samym dniem.
Co istotne, ograniczone prawa rzeczowe nie wygasają w wyniku nabycia własności przez zasiedzenie.

*

POSTANOWIENIE O ZASIEDZENIU NIERUCHOMOŚCI

Skutek zasiedzenia nieruchomości w postaci uzyskania własności następuje z mocy prawa wraz z upływem ustawowego terminu. Jednakże posiadacz nieruchomości, który chce wykazać swoje prawo własności i uzyskać wpis w księdze wieczystej, zmuszony jest wystąpić na drogę sądową. Postępowanie toczy się w trybie nieprocesowym przed sądem rejonowym, właściwym ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Po przeprowadzeniu postępowania, jeżeli wnioskodawca wykaże zasiedzenie nieruchomości, sąd wyda postanowienie, w którym stwierdzi nabycie własności. Takie prawomocne postanowienie jest tytułem prawnym do nieruchomości i stanowi podstawę do ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości.

Podkreślenia wymaga, że w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia obowiązkiem sądu jest ustalenie osoby, która nabyła w tej drodze własność rzeczy, chociażby nie była to osoba wskazana we wniosku oraz chwili, w której nabycie własności nastąpiło. Związanie sądu granicami żądania nie dotyczy bowiem osoby, która nabyła własność w drodze zasiedzenia, ani chwili, w jakiej to nastąpiło, co wynika z art. 610 w związku z art. 670 i art. 677 § 1 k.p.c. Celem postępowania o stwierdzenie zasiedzenia jest określenie stosunków własnościowych dotyczących nieruchomości, a zatem sąd ma obowiązek wydania orzeczenia odpowiadającego stanowi prawnemu, jaki wynika z dokonanych ustaleń. Nie jest zatem wyłączone stwierdzenie zasiedzenia w mniejszym rozmiarze, niż wynika to ze zgłoszonego żądania, części lub udziału w prawie własności. Sąd nie może jednak orzec o innym przedmiocie, ani o innym prawie, które nie były przedmiotem żądania, z uwagi na odpowiednie stosowanie art. 321 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

*

BIEG ZASIEDZENIA W STOSUNKU DO MAŁOLETNIEGO

Zgodnie z art. 173 kc: „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."

Jak zatem wynika z powyższego zakończenie biegu zasiedzenia ulega wstrzymaniu do chwili upływu 2 lat od uzyskania przez dotychczasowego właściciela pełnoletności. Ochronie z art. 173 kc podlegają wszyscy małoletni, bez względu na istnienie lub brak przedstawiciela ustawowego albo całkowite ubezwłasnowolnienie. Ochrona ta ma charakter bezwzględny.

Co istotne, w sytuacji, gdy nieruchomość należy do kilku właścicieli, a niektórzy z nich są małoletni, z uwagi na treść art. 173 k.c., terminy zasiedzenia poszczególnych udziałów będą różne, pomimo że posiadacz samoistny włada całą nieruchomością stanowiącą przedmiot współwłasności (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1969 r., III CZP 41/69, OSN 1970, nr 7-8, poz. 121; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 644/10, Lex nr 951302).

*

ZASIEDZENIE UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI

Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego: „Zasiedzenie udziału we współwłasności przez jednego ze współwłaścicieli, mimo iż teoretycznie możliwe, nie jest praktycznie w świetle obecnej wykładni SN możliwe do zrealizowania." (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z 26.06.2013 r. (II CSK 581/12).

Orzecznictwo jednoznacznie wskazuje, że warunkiem zasiedzenia rzeczy przez współwłaściciela ponad udział jest zamanifestowanie tego wobec pozostałych współwłaścicieli w sposób widoczny dla współwłaścicieli oraz otoczenia, co uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności. W relacjach między współwłaścicielami sam fakt wykonywania fizycznego władztwa nad rzeczą przez jednego z nich nie zagraża jeszcze interesom drugiego współwłaściciela, gdyż zachowanie takie mieści się w granicach z art. 206 k.c. Inaczej mówiąc, takie zachowanie współwłaściciela nie świadczy jeszcze o pozbawieniu drugiego współwłaściciela należnych mu uprawnień. Dlatego uzasadnione jest oczekiwanie, aby współwłaściciel - chcąc objąć w posiadanie samoistne prowadzące do zasiedzenia udziały innego współwłaściciela - w sposób jednoznaczny zamanifestował mu taką wolę, gdyż wtedy współwłaściciel będzie mógł się mu sprzeciwić. Przykładem może być dokonana samowolnie istotna zmiana przeznaczenia rzeczy, jak choćby budowa albo przebudowa budynku. Zmiana ta powinna być dostrzegalna dla pozostałych współwłaścicieli (tak np. powołane wyżej postanowienie SN w sprawie III CSK 300/09).

Orzecznictwo jednoznacznie wskazuje ponadto, że w sprawie o zasiedzenie ponad udział nie ma zastosowania domniemanie określone w art. 339 kc. Stosownie do ww. przepisu domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

Ustawodawca w sposób odmienny traktuje współposiadanie od posiadania indywidualnego, co wyklucza zastosowanie domniemania ustanowionego w art. 339 k.c. w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela. Konieczne więc jest wykazanie samoistnego posiadania udziału współwłaściciela. (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2014 r., sygn. IV CSK 412/13

Wreszcie, wskazać należy, że wedle orzecznictwa niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie stanowi przesłanki zasiedzenia ponad udział. „O charakterze władztwa współwłaściciela domagającego się stwierdzenia zasiedzenia decyduje jego zachowanie, a nie bierność innych współwłaścicieli." (tak: Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2014 r., sygn. III CSK 280/13).

*

ZASIEDZENIE RZECZY RUCHOMEJ

Zgodnie z art. 174 kc: § 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.

Do zasiedzenia rzeczy ruchomej prowadzi tylko posiadanie samoistne w dobrej wierze. Trzyletni termin zasiedzenia oraz pozostawanie w dobrej wierze przez cały ten okres to dwie przesłanki zasiedzenia.

Liczba wypadków nabycia tą drogą własności rzeczy ruchomych jest bardzo ograniczona z uwagi na rygorystyczne uregulowanie tej ostatniej przesłanki. W szczególności do zasiedzenia rzeczy ruchomej nie dojdzie w przypadku samowolnego zawładnięcie rzeczą lub też, gdy nabycie rzeczy ruchomej następuje od nieuprawnionego. Posiadacz, który utracił dobrą wiarę, nie może zasiedzieć rzeczy ruchomej, gdyż ma świadomość, że nie jest właścicielem rzeczy.

Z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie samoistne trzyletni termin rozpoczyna swój bieg. A zatem nawet wtedy, gdy właściciel ruchomości, przeciwko któremu biegnie termin zasiedzenia, jest małoletni, zasiedzenie następuje po upływie tego trzyletniego terminu. Z uwagi na brak analogii do art. 173 nie dochodzi tu do wstrzymania zakończenia biegu zasiedzenia.

*

DOLICZENIE POSIADANIA POPRZEDNIKA

Zgodnie z art. 176 kc: §1. 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. §2. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

Z art. 176 k.c. wynika zatem możliwość doliczenia czasu posiadania poprzednika w sytuacji, gdy w czasie biegu terminu zasiedzenia posiadanie przeszło z jednej osoby na drugą. Może do tego dojść na skutek przeniesienia posiadania albo w drodze dziedziczenia. Natomiast możliwość doliczenia czasu posiadania poprzedniego posiadacza jest wyłączona w wypadku samowolnego zawładnięcia rzeczą. Wówczas bowiem nie zachodzi przeniesienie posiadania i dotychczasowy posiadacz nie jest poprzednikiem aktualnego.

Tylko w sytuacji, gdy zasiedzenie na rzecz poprzedniego posiadacza jeszcze nie nastąpiło, można doliczyć czas posiadania poprzednika. Czas posiadania przez właściciela nie może być doliczony przez samoistnego posiadacza. Każdy kolejny posiadacz wchodzi w posiadanie swojego poprzednika (poprzedników), wynika to z zasady następstwa w posiadaniu; przy czym następstwo obejmuje wszystkich poprzedników będących posiadaczami samoistnymi, nie ogranicza się do bezpośredniego poprzednika (postanowienie SN z 29.04.1987 r., III CRN 96/87, LEX nr 3401).

Jeżeli chodzi o doliczenie dla celów zasiedzenia czasu posiadania spadkodawcy (art. 176 § 2 k.c.), który był posiadaczem samoistnym nieruchomości, lecz do chwili śmierci nie nabył jej przez zasiedzenie, to jest ono możliwe na korzyść wszystkich spadkobierców. Jeżeli zaś zasiedzenie nie nastąpiło do chwili działu spadku, doliczenie następuje na korzyść tego, któremu posiadanie przypadło w wyniku działu. Natomiast niedopuszczalne jest takie doliczenie na korzyść tylko jednego lub niektórych spadkobierców władających nieruchomością po śmierci jej dotychczasowego posiadacza (postanowienie SN z dnia 7 maja 1986 r., III CRN 60/86, OSNCP 1987, nr 9, poz. 138).