

Zasiedzenie jest jednym ze sposobów nabycia własności

Zasiedzenie może dotyczyć zarówno nieruchomości, jak i rzeczy ruchomej, prawa własności, użytkownika wieczystego (jeżeli już zostało ustanowione) oraz służebności gruntowej.

Krok 1: złożenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia

Uprawnionym do złożenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, w świetle art. 609 § 1 k.p.c., jest każdy zainteresowany, tj. podmiot posiadający interes prawny w stwierdzeniu zasiedzenia zarówno na swoją rzecz, jak i na rzecz innego podmiotu (por. orzeczenie SN z dnia 31 sierpnia 1949 r., C 1132/49, PiP 1950, z. 2, s. 132).

Krok 2: badanie formalne pisma procesowego

Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia musi spełniać ogólne warunki formalne określone w art. 511 § 1 k.p.c., a ponadto wskazywać dokładnie, jaką nieruchomość wnioskodawca zasiedział oraz czy uczynił to w dobrej czy złej wierze. Wnioskodawca powinien także wskazać uczestników postępowania (ewentualnych właścicieli nieruchomości), jeżeli są mu oni znani. Jeżeli wnioskodawca nie zna uczestników, wówczas powinien tę okoliczność we wniosku przywołać.

W myśl art. 607 k.p.c. wnioskodawca powinien dołączyć do wniosku odpis z księgi wieczystej albo stosowne zaświadczenie o stanie prawnym nieruchomości wynikającym ze zbioru dokumentów. Ponadto wnioskodawca powinien dołączyć do wniosku mapę nieruchomości sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych.

Od wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie pobiera się opłatę stałą w wysokości 2.000 zł (art. 40 u.k.s.c.), a o stwierdzenie nabycia służebności gruntowej w wysokości 200 zł (art. 39 ust. 1 pkt 3 u.k.s.c.).

Od wniosku w sprawie o stwierdzenie nabycia własności rzeczy ruchomej przez zasiedzenie pobiera się opłatę stosunkową w wysokości 5% wartości przedmiotu sporu (art. 13 u.k.s.c.).

Krok 3: usuwanie braków formalnych pisma procesowego

Brakiem formalnym wniosku jest nie tylko niespełnienie wymagań, o których mowa w art. 511 k.p.c., lecz także niedołączenie do wniosku wymaganych dokumentów, tj. odpisu z księgi wieczystej albo stosownego zaświadczenia o stanie prawnym nieruchomości wynikającym ze zbioru dokumentów oraz wniosku mapy nieruchomości sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych.

Krok 4: zwrot wniosku

Krok 5: nadanie wnioskowi dalszego biegu

Jeżeli wniosek spełnia wymagania formalne, wówczas przewodniczący nadaje sprawie dalszy bieg.

Celem instytucji zasiedzenia jest potwierdzenie nabycia prawa, które nastąpiło na skutek wykonywania samoistnego posiadania rzeczy w zakresie danego prawa oraz upływu czasu, a w ten sposób usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym rzeczy a jej

stanem faktycznym. Postępowanie sądowe prowadzone jest w trybie nieprocesowym. Celem postępowania jest stwierdzenie czy wnioskodawca lub wskazany przez niego podmiot nabył określone prawo poprzez zasiedzenie. Orzeczenie wydane w takiej sprawie ma charakter deklaratoryjny, do zasiedzenia bowiem dochodzi z mocy samego prawa, a nie z mocy orzeczenia sądowego. Orzeczenie potwierdza zatem jedynie fakt nabycia własności określonej nieruchomości (o ile wykazane zostaną przesłanki zasiedzenia).

Zasiedzenie jest instytucją mającą umożliwić nabycie prawa własności samoistnemu posiadaczowi, któremu nie przysługuje to prawo. Posiadacz będący właścicielem nie może nabywać prawa własności jeszcze raz (postanowienie SN z dnia 19 stycznia 1999 r., II CKN 196/98, LEX nr 1214420).

Zasiedzenie następuje z upływem wyznaczonego przez ustawodawcę terminu.

Samoistny posiadacz nieruchomości może skutecznie ubiegać się o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości po upływie 20 lat będąc w dobrej wierze, a po upływie 30 lat, gdy uzyskał posiadanie w złej wierze.

Natomiast samoistny posiadacz ruchomości w dobrej wierze może skutecznie ubiegać się o stwierdzenie zasiedzenia własności ruchomości po upływie 3 lat.

Samoistny posiadacz rzeczy (ruchomości lub nieruchomości) nie jest zobligowany do wnoszenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności rzeczy.

Aby doszło do nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie, posiadanie samoistne powinno trwać nieprzerwanie przez określony w ustawie czas.

Samoistny posiadacz nieruchomości może nabyć ją będąc w dobrej lub złej wierze.

Natomiast własność ruchomości może nabyć samoistny posiadacz będący jedynie w dobrej wierze.

Dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (postanowienie SN z dnia 7 maja 1971 r., I CR 302/71, NP 1973, nr 4, s. 580).

Dobra wiara nabywcy rzeczy ruchomej, prowadząca do nabycia własności rzeczy ruchomej przez zasiedzenie, musi istnieć nie tylko w dacie wejścia w posiadanie, ale przez cały wymagany okres posiadania (postanowienie SN z dnia 12 października 2006 r., I CSK 144/06, LEX nr 395237).

Dobra wiara i - będąca jej przeciwstawieniem - zła wiara pełnią tę samą funkcję (zapewnienie bezpieczeństwa obrotu) we wszystkich stosunkach prawnorzeczowych (postanowienie SN z dnia 21 marca 2003 r., II CKN 1264/00, LEX nr 78845).

Dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza liczy się chwila objęcia nieruchomości w posiadanie, zwłaszcza wtedy, gdy ubiega się on o zasiedzenie nieruchomości, a późniejsza zła

wiara posiadacza, jeśli by nawet były ku niej podstawy nie ma już znaczenia (wyrok SN z dnia 14 listopada 2013 r., II CNP 15/13, LEX nr 1411305).

Kryterium oceny charakteru posiadania z punktu widzenia dobrej lub złej wiary, jako przesłanki nabycia własności nieruchomości w krótszym lub dłuższym terminie jest stan świadomości posiadacza w chwili uzyskania posiadania. Późniejsza zmiana posiadania w złej wierze na posiadanie w dobrej wierze - i odwrotnie - nie ma wpływu na długość okresu potrzebnego do nabycia własności przez zasiedzenie (postanowienie SN z dnia 1 grudnia 2010 r., I CSK 35/10, LEX nr 786550).

Okoliczność, że wnioskodawca działał zgodnie z obowiązującym prawem przy nabywaniu posiadania nie może pozostać bez znaczenia dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza (postanowienie SN z dnia 8 stycznia 2009 r., I CSK 265/08, LEX nr 523632).

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny i uzyskał posiadanie w dobrej wierze.

Dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (postanowienie SN z dnia 7 maja 1971 r., I CR 302/71, NP 1973, nr 4, s. 580).

Dobrą wiarę samoistnego posiadacza wyłącza jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym rzeczy, a także niedbalstwo w tym zakresie.

Niemniej bieg zasiedzenia ulega przerwaniu przez każdą akcję skierowaną przeciwko samoistnemu posiadaczowi podjętą bezpośrednio w celu pozbawienia go tego posiadania i zdatną do osiągnięcia tego celu (postanowienie SN z dnia 14 grudnia 2006 r., I CSK 296/06, LEX nr 610065).

Przerwanie biegu zasiedzenia powodują zdarzenia określone w sposób wyczerpujący w art. 123 w zw. z art. 175 k.c. (postanowienie SN z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 383/07, OSNC-ZD 2008/4/106, LEX nr 394753).

Szerzej na temat przerwania biegu zasiedzenia – por. Gudowski Jacek (red.), Rudnicka Jolanta, Rudnicki Grzegorz, Rudnicki Stanisław, Komentarz do art. 175 k.c., w: Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, opublikowano: WK 2016, LEX).

Doliczanie czasu posiadania poprzedniego posiadacza do okresu wymaganego do zasiedzenia wchodzi w rachubę na podstawie art. 176 § 1 i 2 k.c.

Zgodnie z art. 172 § 2 k.c. po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Artykuł 172 § 2 k.c. określa wyłącznie długość terminu niezbędnego do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie w wyniku uzyskania posiadania w złej wierze (postanowienie SN z dnia 15 października 2010 r., V CSK 65/10, LEX nr 818386).

Nie jest w dobrej wierze posiadacz samoistny, który wszedł w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego (uchwała SN z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 48, LEX nr 3700).

Posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie (postanowienie SN z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 657/98, LEX nr 51060).

Niemniej bieg zasiedzenia ulega przerwaniu przez każdą akcję skierowaną przeciwko samoistnemu posiadaczowi podjętą bezpośrednio w celu pozbawienia go tego posiadania i zdolną do osiągnięcia tego celu (postanowienie SN z dnia 14 grudnia 2006 r., I CSK 296/06, LEX nr 610065).

Przerwanie biegu zasiedzenia powodują zdarzenia określone w sposób wyczerpujący w art. 123 w zw. z art. 175 k.c. (postanowienie SN z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 383/07, OSNC-ZD 2008/4/106, LEX nr 394753).

Szerzej na temat przerwania biegu zasiedzenia – por. Gudowski Jacek (red.), Rudnicka Jolanta, Rudnicki Grzegorz, Rudnicki Stanisław, w: Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, opublikowano: WK 2016, LEX).

Doliczanie czasu posiadania poprzedniego posiadacza do okresu wymaganego do zasiedzenia wchodzi w rachubę na podstawie art. 176 § 1 i 2 k.c.

Opracowano na podstawie:

Piaskowska Olga Maria, Wszczęcie postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia
Bełczącki Robert Marek, Bieg terminu zasiedzenia

Emilia Bloch radca prawny