



ZASIEDZENIE NIERUCHOMOŚCI

PORADNIK

Suwałki 2024

Na czym polega instytucja zasiedzenia?

Zasiedzenie należy do instytucji tzw. „dawności”. Jest to sposób nabycia własności na skutek upływu czasu. W wyniku zasiedzenia posiadacz nieuprawniony nabywa prawo przez to, że faktycznie je wykonuje w ciągu oznaczonego w przepisach czasu.

Zasiedzenie eliminuje długotrwałą rozbieżność między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich, a stanem własności (w rozumieniu formalnoprawnym). Zasiedzenie co prawda szkodzi interesowi dotychczasowego właściciela, ale dzieje się tak dlatego, że zaniedbywał on swoje uprawnienia właścicielskie i pozwalał na to, że ktoś inny posiadał jego prawo

Jeżeli dotychczasowy właściciel rzeczą się nie interesuje to traci jej własność bez żadnego wynagrodzenia na rzecz osoby, która posiada i włada rzeczą jak właściciel (płaci podatki od nieruchomości, rozbudowuje, oddaje w dzierżawę czy wynajmuje).

Co można zasiedzieć?

Zasiedzeniu podlegają:

- rzeczy ruchome,
- nieruchomości,
- użytkowanie wieczyste,
- służebności gruntowe.

Wykluczonym jest **zasiedzenie rzeczy wyłączonych z obrotu prawnego**. Przykładem takich rzeczy mogą być drogi publiczne, które ze względu na swoje przeznaczenie są wyłączone z obrotu i tym samym nie podlegają zasiedzeniu.

Rzeczy ruchome

Kodeks cywilny nie wskazuje nam czym właściwie jest ruchomość. Na bazie przepisów kodeksowych można wnioskować, że ruchomością jest wszystko to co nie jest nieruchomością.

Nieruchomości

Nieruchomości można podzielić na trzy główne kategorie:

- nieruchomości gruntowe,
- nieruchomości budynkowe,
- nieruchomości lokalowe.

Nieruchomości gruntowe

O ile nieruchomości gruntowe stanowią „standardowy typ” nieruchomości podlegających zasiedzeniu, o tyle w przypadku nieruchomości budynkowej i lokalowej, występują dodatkowe ograniczenia wpływające na cały proces zasiedzenia.

Nieruchomości lokalowe

Zasiedzenie lokalu jest możliwe w przypadku, w którym został on wyodrębniony w sensie prawnym (stanowi on przedmiot odrębnej własności). Odrębną własność

lokalu można ustanowić w drodze umowy, jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości (budynku) albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. W przypadku lokali niewyodrębnionych w sensie prawnym zasiedzeniu może podlegać także udział w prawie współwłasności nieruchomości. Stopień zasiedzenia tego prawa może odpowiadać proporcji powierzchni lokalu do powierzchni budynku, w którym znajduje się dany lokal.

Nieruchomości budynkowe

Zasadą jest, że budynek wybudowany na nieruchomości nie stanowi odrębnego przedmiotu własności, stanowi on tzw. część składową nieruchomości gruntowej (właściciel gruntu jest jednocześnie właścicielem budynku). Z tego powodu, zasiedzenie prawa własności budynku jest możliwe tylko w połączeniu z zasiedzeniem prawa własności gruntu.

W przypadku gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste, użytkownik wieczysty jest jednocześnie właścicielem budynku wybudowanego na takim gruncie. Chociaż prawo własności budynku funkcjonuje równolegle z prawem użytkowania wieczystego (inna osoba jest właścicielem budynku, inna jest właścicielem gruntu), to jednocześnie jest z nim w ścisły sposób związane – zgodnie z art. 235 § 2 kodeksu cywilnego, przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.

Możliwe jest zasiedzenie gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, co sprawi, że jedna osoba będzie właścicielem gruntu, a w konsekwencji także wybudowanych na tym gruncie budynków i urządzeń.

Co to są służebności gruntowe?

Służebności gruntowe to rodzaj tzw. ograniczonych praw rzeczowych. Polegają one na tym, że upoważniają inną niż właściciel osobę do korzystania z nieruchomości w pewnym określonym zakresie albo ograniczają możliwość korzystania z tej nieruchomości przez jej prawowitego właściciela.

Najczęściej spotykane służebności to:

- służebność drogi koniecznej,
- służebność przejazdu,
- służebność przechodu,
- służebność mediów,
- służebność przesyłu.

Służebności gruntowe podlegają zasiedzeniu, przy czym w takim przypadku musi zostać spełniony dodatkowy warunek – korzystanie ze służebności musi polegać na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia (art. 292 kodeksu cywilnego). Urządzenie musi być przede wszystkim wytworem pracy człowieka, a nie sił przyrody. Przykładem może być most służący do przejeżdżania, utwardzenie drogi, czy montaż bramy umożliwiającej przejazd. Jako trwałe i widoczne urządzenia nie mogą być traktowane wytwory powstałe na skutek działania sił przyrody, czy też wskutek zwykłego używania. Tym samym trwałymi i widocznymi urządzeniami nie będą np. koleiny, wydeptanie ścieżki, czy też “mostek” powstały na skutek osunięcia gruntu.

Jak zasiedzieć nieruchomość?

Dla stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości należy spełnić 2 podstawowe warunki:

1. nieprzerwane posiadanie samoistne nieruchomości,
2. upływ czasu.

Na czym polega posiadanie samoistne rzeczy?

Oznacza to **traktowanie siebie jako właściciela nieruchomości oraz zachowywanie się wobec innych osób tak jak właściciel tej nieruchomości**. Przede wszystkim to, że posiadacz samoistny poprzez swoje zachowanie **daje do zrozumienia innym osobom, że to on jest właścicielem** i to właśnie jemu przysługuje pełnia praw do władania konkretną nieruchomością.

Działania te mogą być różnorakie w zależności od nieruchomości, która podlegać będzie zasiedzeniu. I tak w przypadku nieruchomości gruntowej może to być m.in. obsadzenie lub obsiewanie lub koszenie pola, wybudowanie budynku lub ogrodzenia, płacenie podatków od nieruchomości. W przypadku zasiedzenia nieruchomości lokalowej jest to przede wszystkim zamieszkiwanie w lokalu albo zezwalanie innym osobom na zamieszkiwanie w tym lokalu (np. poprzez podnajmowanie lokalu).

Na czym polega upływ odpowiedniej ilości czasu niezbędny do zasiedzenia?

Jeżeli posiadacz nieruchomości był w dobrej wierze, czyli był przekonany, że nieruchomość stanowi jego własność – to zostanie właścicielem po upływie 20 lat. Jeśli natomiast był posiadaczem w złej wierze to termin ten wynosi 30 lat. Posiadanie samoistne prowadzące do zasiedzenia musi być **nieprzerwane, co oznacza, że musi trwać przez cały okres zasiadywania**. Przemijająca przeszkoda w posiadaniu rzeczy nie powoduje jednak przerwania posiadania, a co za tym idzie biegu zasiedzenia. Przerwanie posiadania samoistnego nie powoduje także **oddanie nieruchomości do posiadania zależnego innej osobie (np. oddanie w najem albo dzierżawę)**. Zasiadający w takim przypadku nadal zachowuje się jak właściciel rzeczy, a oddanie przedmiotu zasiedzenia innej osobie do czasowego korzystania może być wręcz traktowane jako potwierdzające zachowywanie się w stosunku do rzeczy jak jej wyłączny właściciel (który decyduje o tym kto i na jakich zasadach korzysta z jego własności).

Do okresu posiadania **można doliczyć okres posiadania poprzednika prawnego**. Dotyczy to w szczególności spadkobierców, którzy doliczą do okresu swojego posiadania także okres posiadania spadkodawcy. W takim przypadku jeśli poprzednik zasiadywał nieruchomość w złej wierze, a jego następcą działał już w dobrej wierze, to pod uwagę brany będzie dłuższy okres wymagany do zasiedzenia przez posiadacza w złej wierze. **Należy pamiętać, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, a takie umowy zwłaszcza w latach 70-tych nie należały do rzadkości, nigdy nie będzie posiadaczem w dobrej wierze**. Choć

nabycie własności następuje z mocy samego prawa następnego dnia po upływie terminów zasiedzenia, to do stwierdzenia tego faktu niezbędne jest orzeczenie sądu. We wniosku należy wykazać, że wszystkie prawne przesłanki zasiedzenia zostały spełnione. Dotychczasowy właściciel oczywiście może bronić swoich praw do rzeczy, powoływać świadków, przedstawiać dokumenty.

Jak wszcząć postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia?

W pierwszej kolejności osoba zainteresowana stwierdzeniem zasiedzenia musi złożyć do właściwego sądu **wniosek o stwierdzenie zasiedzenia**. Właściwość miejscowa sądu w sprawach o zasiedzenie wynika z położenia przedmiotu zasiedzenia (w przypadku zasiedzenia właściwy jest sąd w którego właściwości rzecz znajduje się w momencie złożenia wniosku). Wnioskodawca jest **zobowiązany do wskazania innych osób, które potencjalnie mogą być zainteresowane rozstrzygnięciem w sprawie zasiedzenia**. Do takich osób należy dotychczasowy właściciel lub współwłaściciele rzeczy, a także ich spadkobiercy. W zależności od konkretnej sytuacji, osobami zainteresowanymi wynikiem postępowania mogą być także najemca lub dzierżawca nieruchomości, a także właściciele nieruchomości sąsiednich. W przypadku gdy wnioskodawca nie wskaże innych osób zainteresowanych wynikiem postępowania, **sąd wezwie je do udziału poprzez ogłoszenie**.

Postępowanie dowodowe w sprawach o stwierdzenie zasiedzenia jest zależne od konkretnej sytuacji. **Wnioski dowodowe** mogą dotyczyć przeprowadzenia dowodu między innymi z:

- przesłuchania świadków,
- dokumentów (prywatnych i urzędowych),
- oględzin,
- zdjęć,
- zdjęć lotniczych,
- map archiwalnych.

Wnoszący o zasiedzenie ponosi następujące wydatki:

1. opłata od wniosku;
2. wynagrodzenie biegłego;
3. ewentualne ogłoszenia;
4. koszty pełnomocnika, jeżeli zostanie ustanowiony;
5. zwrot kosztów innemu uczestnikowi w przypadku przegranej sprawy;
6. koszty uregulowania ksiąg wieczystych.

Ile wynosi opłata w sprawie o zasiedzenie nieruchomości i służebności?

W przypadku zasiedzenia nieruchomości opłata jest stała i nie zależy od wartości nieruchomości. Wysokość opłaty reguluje ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Obecnie wynosi ona **2000,00 zł**. W przypadku zasiedzenia służebności gruntowej opłata wynosi **200,00 zł**.

Opłatę ponosi strona, która wnosi do sądu pismo podlegające opłacie czyli wniosek o zasiedzenie. W sprawie o zasiedzenie to wnioskodawca uiszcza opłatę od wniosku. Dowód uiszczenia opłaty należy załączyć do wniosku w postaci potwierdzenia

przelewu lub naklejonych na wniosek znaków opłaty sądowej. Jednakże należy zaznaczyć, że istnieje możliwość skorzystania z instytucji zwolnienia od kosztów sądowych. Jest to tzw. prawo ubogich, które polega na tym, że wnioskodawca może złożyć pisemny dodatkowy wniosek o zwolnienie go od wpisu sądowego z uwagi na jego trudną sytuację majątkową, rodzinną, zdrowotną. Wnioski takie powinna sporządzić również kancelaria prawna w ramach wykonywanego zlecenia na prowadzenie sprawy o zasiedzenie.

Jakie są koszty uregulowania ksiąg wieczystych?

Po zakończonej sprawie o zasiedzenie należy uregulować księgę wieczystą. Koszt jej założenia, jeżeli dotychczas nieruchomości takiej nie miała to 60,00 zł. Ponadto należy pamiętać o dokonaniu wpisu do KW nowego właściciela. Koszt wpisu w KW jest stały i wynosi 200,00 zł.

Wzór wniosku o zasiedzenie nieruchomości

....., dnia roku

Sąd Rejonowy w

Wydział Cywilny

ul.,

.....-.....

Wnioskodawca:

PESEL:

ul.,-.....

Uczestnicy postępowania:

ul.,-.....

..... ul.,-.....

wartość przedmiotu sporu:

WNIOSEK O ZASIEDZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działając w imieniu własnym wnoszę o:

1. stwierdzenie, iż wnioskodawca najpóźniej z dniem roku nabył przez zasiedzenie własność o powierzchni, znajdującej się przy ul. w, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym, dla której Sąd Rejonowy w Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach KW – o szacunkowej wartości zł;
2. przesłuchanie wnioskodawcy w charakterze strony;

3. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów na okoliczności przedstawione w uzasadnieniu pisma;
4. dopuszczenie dowodów z zeznań świadków:
 - a), zam. ul.,
 - b), zam. ul.,
 - c), zam. ul.,; *celem wykazania faktu daty objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie, braku sprzeciwu wobec zawłaszczenia dokonanego przez wnioskodawcę, sposobu zagospodarowania nieruchomości objętej wnioskiem oraz nieprzerwanego samoistnego posiadania nieruchomości;*
5. orzeczenie o kosztach sądowych zgodnie z przepisami.

Uzasadnienie

.....
*Uzasadnienie wniosku, w którym trzeba opisać w jaki sposób doszło do zasiedzenia i wskazać dowody, które to zasiedzenie potwierdzają. Trzeba pamiętać, że **to na wnioskodawcy ciąży obowiązek udowodnienia zasiedzenia**. Jeśli więc wnioskodawca nie przedstawi wystarczających dowodów, przegra sprawę.*

Załączniki:

1. opłata sądowa od wniosku o zasiedzenie nieruchomości w wysokości 2 000,00 zł (uiszczona w kasie sądu lub dołączenie do wniosku potwierdzenia uiszczenia opłaty);
2. aktualny odpis z księgi wieczystej;
3. zaświadczenie o płaćności podatku od nieruchomości;
4. mapa przedmiotowej nieruchomości sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych;
5. wypis z rejestru gruntów;
6. inne dokumenty potwierdzające złożenie wniosku;
7. odpisy wniosku wraz z wszystkimi załącznikami w tylu egzemplarzach ilu jest uczestników.

Poradnik wydany przez Centrum Aktywności Społecznej PRYZMAT

ul. Noniewicza 91, 16 – 400 Suwałki, tel./fax 87 565 02 58

e-mail: pryzmat@pryzmat.org.pl www.pryzmat.org.pl

Zadanie z zakresu administracji rządowej, finansowane ze środków budżetu państwa przekazanych przez Miasto Suwałki.

MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

www.ms.gov.pl

