



Zasiedzenie

Materiał informacyjny

Zasiedzenie jest instytucją prawa cywilnego pozwalającą prawnie uregulować rozbieżność pomiędzy faktycznym posiadaniem, a własnością rzeczy poprzez nabycie prawa własności. Przedmiotem zasiedzenia mogą być rzeczy, zarówno ruchome i nieruchome, a także służebności gruntowe. W praktyce, w obrocie zdecydowanie najczęściej w drodze zasiedzenia nabywa się w prawo własności nieruchomości.

Instytucja ta została opisana w art. 172 Kodeksu cywilnego:

§ 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.

Jest to bardzo trudne zagadnienie, wymagające analizy dokumentacji, która bardzo często jest niepełna, np. brak dokumentów potwierdzających nabycie nieruchomości.

Treść powyższego przepisu wskazuje, iż istnieją dwie podstawowe przesłanki zasiedzenia, a mianowicie:

- a) Nieprzerwane posiadanie nieruchomości jako posiadacz samoistny
- b) Wykazanie nieprzerwanego posiadania przez wskazany w przepisie okres czasu

Dopiero łączne spełnienie powyższych przesłanek pozwala na nabycie własności w drodze instytucji zasiedzenia. Do tego celu niezbędne jest przeprowadzenie postępowania sądowego, w którym należy przedstawić dowody np. na opłacanie podatku od nieruchomości, korzystania z nieruchomości jak właściciel, zawieranie umów na dostawę mediów (gazu, prądu, internetu) czy wskazanie świadków, mogących potwierdzić korzystanie z nieruchomości.

Czym jest posiadanie?

Samo posiadanie należy rozumieć jako faktyczne władztwo nad rzeczą, niezależnie od tytułu prawnego. Art. 336 Kodeksu cywilnego wyróżnia dwa typy posiadania: posiadanie samoistne (związane z zasiedzeniem) oraz posiadanie zależne (np. najem).

O ile w stosunku do posiadania zależnego ustawodawca wskazał katalog podmiotów, o tyle posiadacz samoistny został zdefiniowany jako posiadacz rzeczy, który nią faktycznie włada jak właściciel.

W praktyce, tak nieostre brzmienie przepisu sprawia, iż nierzadko problematycznym jest stwierdzenie jaki charakter miało samo posiadanie.

Zgodnie z orzecnictwem Sądu Najwyższego istotą uznania władztwa nad rzeczą za samoistne jest to, czy jest sprawowane przez posiadacza we własnym imieniu. Przekonanie posiadacza samoistnego o tym, że nie jest właścicielem nieruchomości nie sprawia, iż nie jest on posiadaczem samoistnym, a decyduje jedynie o posiadaniu w złej wierze. Determinantą posiadania samoistnego jest wola władania nieruchomością w takim zakresie jak właściciel i manifestowanie tej woli na zewnątrz. W praktyce będzie objawiało się to na wykonywaniu przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny i niezależny od woli osób trzecich rodzaj władztwa.

Samoistny posiadacz

Prawowity właściciel w odróżnieniu od posiadacza samoistnego nie musi wykazywać żadnej aktywności wobec swojej rzeczy. Posiadacz samoistny chcąc zasiedzieć nieruchomość musi natomiast manifestować swoje władztwo na zewnątrz. Oznacza to, że musi zachowywać się tak, jakby był właścicielem i taką okoliczność powinni potwierdzić świadkowie.

Nie będzie posiadaczem samoistnym osoba korzystająca z rzeczy jako najemca, dzierżawca, na zasadzie umowy użyczenia czy innego tytułu prawnego. Samowolne zajmowanie nieruchomości, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu takiej umowy, nawet w sytuacji gdy właściciel nie podejmuje środków ochrony naruszonego posiadania, nie przesądza o samoistności posiadania. Orzecnictwo wskazuje, że szczególnie gdy stronami są członkowie rodziny (bez obowiązku alimentacyjnego) akceptacja naruszonego posiadania może wynikać z relacji rodzinnych.

Z uwagi na fakt, iż skutkiem instytucji zasiedzenia jest pozbawienie prawa własności, Sąd Najwyższy podkreśla, iż każdorazowo wymagane jest wnikliwe rozważenie wszystkich okoliczności podnoszonych przez uczestników postępowania, a nawet zrozumiałym będzie podejmowanie inicjatywy dowodowej przez sąd z urzędu.

Kolejną przesłanką zasiedzenia jest ciągłość posiadania tj. nieprzerwane posiadanie przez okres czasu wskazany w przepisie. Warto wskazać, że w polskim systemie prawnym istnieje domniemanie posiadania ciągłego, a niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą nie przerywa posiadania (art. 340 kodeksu cywilnego). Posiadacz zatem musi jedynie udowodnić sam fakt posiadania, natomiast nie jest zobligowany do dowodzenia jego ciągłości.

Domniemywa się również, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 Kodeksu cywilnego). W praktyce domniemania oznaczają, że przyjmuje się, iż władający rzeczą jest posiadaczem samoistnym i to na drugiej stronie postępowania będzie ciążył obowiązek udowodnienia, że jest inaczej.

Okres nieprzerwanego posiadania wymagany do zasiedzenia nieruchomości wynosi 20 lat dla posiadacza w dobrej wierze lub 30 lat dla posiadacza w złej wierze.

Stosownie do art. 176 Kodeksu cywilnego aktualny posiadacz ma prawo doliczyć czas posiadania swojego poprzednika. Należy jednak wskazać, iż zgodnie z orzecnictwem Sądu Najwyższego *„jeżeli zasiedzenie na rzecz poprzedniego posiadacza już nastąpiło, nie można - w celu stwierdzenia*

zasiedzenia – doliczać jego posiadania do posiadania osoby, na rzecz której poprzedni posiadacz przeniósł swoje posiadanie”.

Przy takim stanie faktycznym, aktualny posiadacz nie może doliczyć okresu posiadania poprzedniej osoby. W przypadku bowiem, gdy zostały już spełnione przesłanki zasiedzenia w stosunku do poprzedniego posiadacza, to z mocy prawa staje się on właścicielem nieruchomości. Sądowe stwierdzenie zasiedzenia ma zatem charakter deklaratoryjny i w istocie jest jedynie formalną legitymacją już istniejącego stanu prawnego.

Kolejną kwestią wymagającą ustalenia jest istnienie dobrej bądź złej wiary posiadacza. Istnienie dobrej wiary lub jej brak wpływa bowiem na wymagany okres nieprzerwanego posiadania. Przyjmuje się, iż przy ustaleniu dobrej wiary fundamentalne znaczenie ma świadomość przy obejmowaniu we władanie nieruchomości. Innymi słowy obejmujący posiadanie w dobrej wierze ma usprawiedliwione i nie budzące wątpliwości przeświadczenie, że przysługuje mu prawo do władania rzeczą.

Warto nadmienić, iż posiadacz w złej wierze nie może zasiedzieć rzeczy ruchomej niezależnie od czasu posiadania.

Sąd Najwyższy stwierdził, iż dla ustalenia dobrej wiary decydujący jest moment objęcia w posiadanie nieruchomości. W konsekwencji nawet jeżeli w przyszłości posiadacz poweźmie informację, iż nie ma prawa do posiadania w dalszym ciągu będzie traktowany jako posiadacz w dobrej wierze. Inaczej sytuacja kształtuje się w odniesieniu do rzeczy ruchomych, gdzie utrata dobrej wiary w ogóle uniemożliwia zasiedzenie takiej rzeczy.

Przepisy regulujące instytucję zasiedzenia mają charakter nieostry i niezwykle istotne jest precyzyjne ustalenie stanu faktycznego, a następnie wykazanie na podstawie tego stanu, spełnienia wszystkich przesłanek w artykule opisanych.