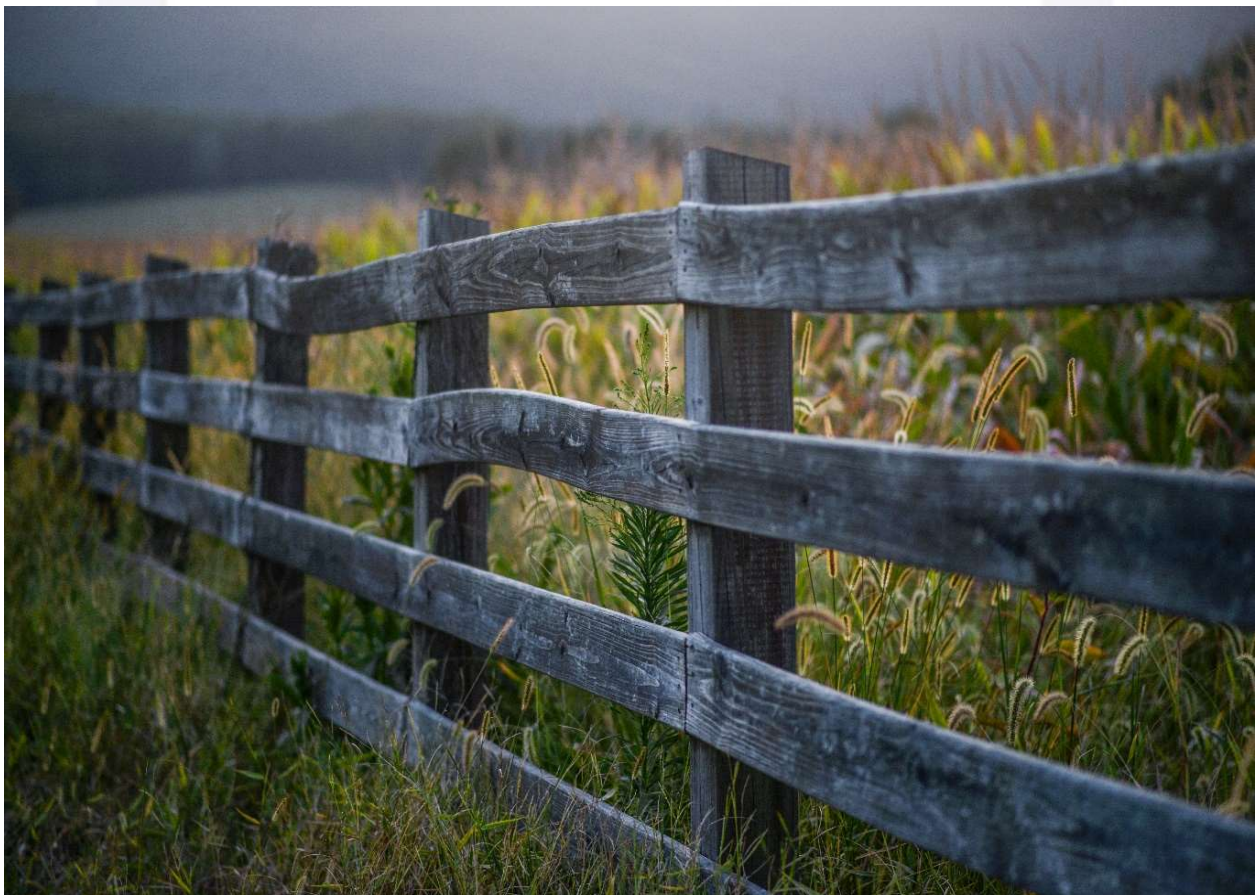


JAK SKUTECZNIE BRONIĆ SIĘ PRZED ZASIEDZENIEM ?





Autor: mgr prawa Karolina Luty

Specjalizuje się w prowadzeniu spraw z zakresu prawa cywilnego
(w tym w sprawach o zasiedzenie nieruchomości),
gospodarczego, handlowego oraz windykacji należności.

Skrupulatna i dociekliwa w działaniu na rzecz klienta.



WPROWADZENIE

W naszej kancelarii często pojawiają się sprawy dotyczące obrony przed zasiedzeniem. Nie ma w tym nic dziwnego, bo przecież nikt nie chce by sąsiad lub inna osoba trzecia nabyła naszą nieruchomość nie posiadając do niej żadnego prawa.

Tylko co zrobić by się przed tym bronić?

W niniejszym e-booku przedstawię możliwości, jakie pozwolą Ci na skuteczną obronę w sprawie o zasiedzenie.

SPIS TREŚCI:

1. Zasiedzenie jako sposób nabycia prawa własności
2. Upływ czasu
3. Dobra i zła wiara
4. Charakter posiadania
5. Przerwanie i zawieszenie biegu terminu zasiedzenia
6. Jakie czynności przerywają bieg terminu zasiedzenia?
7. Podsumowanie

1. Zasiedzenie jako sposób nabycia prawa własności

Jak zapewne już wiesz zasiedzenie jest jednym ze sposobów nabycia własności cudzej rzeczy w skutek upływu określonego czasu.

W instytucji zasiedzenia chodzi o to, by **usunąć rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich a prawnym stanem własności.**

Więc jeśli przez dłuższy czas nie interesowałeś/łaś się swoją nieruchomością z różnych powodów – lepiej zrób to jak najszybciej, bo nie wiesz, czy nikt nie wykorzystuje jej bezprawnie.

Może się zdarzyć tak, że osoba trzecia będzie korzystała z Twojej nieruchomości, m.in. w celu przejazdu, przechodu, czy też powiększenia swojej działki kosztem Twojej działki, a to z kolei może doprowadzić do jej zasiedzenia.

Oczywiste jest zatem to, że aby jak najszybciej zatrzymać ten stan warto nadzorować naszą nieruchomość chociażby raz na rok aby mieć nad nią pełną kontrolę.



2. Upływ czasu

Zasiedzenie staje się faktem, gdy **nieuprawniony wykorzystuje nieruchomość jak właściciel przez okres** co najmniej **20 lat** jeśli działał w dobrej wierze, oraz **30 lat** gdy działał w złej wierze (na temat dobrej i złej wiary piszę w dalszej części e-booka).

Upływ 20 lub 30 lat samoistnego posiadania przez osobę trzecią skutkuje tym, że tracimy własność naszej nieruchomości. **Przechodzi ona z mocy prawa na tego, kto wykorzystuje naszą nieruchomość.**

Więc, gdy podejmiemy działania zmierzające do odzyskania nieruchomości po upływie wskazanego wyżej okresu może być na to zbyt późno. Dlatego też tak ważna jest szybka reakcja.

Należy mieć na uwadze jednak to, że sytuacja wygląda trochę inaczej, gdy prawnym właścicielem nieruchomości jest małoletni. Bowiem w takim wypadku **zasiedzenie nie może nastąpić wcześniej niż po upływie 2 lat od uzyskania przez małoletniego pełnoletności.**



Dodatkowo, warte zapamiętania jest to, że art. 176 k.c. przewiduje **możliwość doliczenia do okresu zasiedzenia okres posiadania przez poprzednika**. To znaczy, że jeśli podczas biegu terminu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu przez który sam posiada czas posiadania przez poprzednika. Co istotne **doliczenie czasu posiadania przez poprzednika jest możliwe tylko wtedy, gdy zasiedzenie na jego rzecz jeszcze nie nastąpiło**.

Przykład:

Obecny posiadacz posiada nieruchomość przez 17 lat, okres ten jest niewystarczający do zasiedzenia nieruchomości. Natomiast jego poprzednik posiadał nieruchomość przez okres 15 lat, czyli również za mało by móc zasiedzieć nieruchomość. Wobec tego obecny posiadacz może doliczyć do okresu posiadania, okres posiadania przez poprzednika.

Przed nowelizacją kodeksu cywilnego, która weszła w życie 1 października 1990 roku terminy zasiedzenia były krótsze niż obecnie i wynosiły **10 lat w przypadku istnienia dobrej wiary oraz 20 lat w przypadku złej wiary**. Co istotne, terminy te



będą miały nadal zastosowanie, gdy zasiedzenie nastąpiło przed 1 października 1990 roku.

Do 1990 roku także nie można było zasiedzieć nieruchomości należących do Skarbu Państwa. Wraz z nowelizacją został zniesiony ten zakaz i **od 1990 roku możliwe jest zasiedzenie nieruchomości państwowych wraz z możliwością doliczenia okresu jej posiadania** sprzed 1990 roku, ale nie więcej niż połowa obecnego okresu zasiedzenia (nie więcej niż 10 lat – dobra wiara i 15 lat – zła wiara).



3. Dobra i zła wiara

Czas jaki musi upłynąć by zasiedzenie nastąpiło uzależniony jest od dobrej lub złej wiary władającego nieruchomością.

Dobra wiara wystąpi wtedy, gdy władający rzeczą jest przekonany, że przysługuje mu prawo do dysponowania nią.

Przykład:

Osoba władająca nieruchomością nabędzie własność tej nieruchomości od właściciela ujawnionego w księdze wieczystej, który w rzeczywistości tym właścicielem nie był.

Natomiast zła wiara wystąpi wtedy, gdy władający rzeczą wie lub powinien wiedzieć, że własność nieruchomości przysługuje innej osobie.

Przykład:

Osoba władająca nieruchomością wejdzie w jej posiadanie na podstawie umowy zawartej bez zachowania wymaganej formy aktu notarialnego.

Co najważniejsze, pamiętaj, że aby posiadanie było uznane przez sąd za posiadanie w złej wierze, konieczne jest podniesienie zarzutu istnienia złej wiary posiadacza.



Bez tego, posiadanie będzie traktowane jako te w dobrej wierze, a to dlatego, że w polskim prawie funkcjonuje **zasada domniemania dobrej wiary**.

Warto wskazać, że w praktyce najczęściej występują przypadki złej wiary osób zasiadających nieruchomości.



4. Charakter posiadania

Poza upływem czasu, decydującym jest również **charakter posiadania**, bo nie każde władztwo nad cudzą rzeczą doprowadzi do jego zasiedzenia.

Zasiedzenie będzie realne jedynie wtedy, gdy **posiadanie będzie miało charakter samoistny**.

Jak wskazuje się w judykaturze samoistność posiadania przejawia się w tym, że posiadacz nieruchomości dokonuje takich czynności, które wskazują na **samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innych osób stan władztwa**. Co to znaczy?

To znaczy po prostu tyle, że osoba władająca rzeczą **zachowuje się jak jej właściciel mimo tego, że nim nie jest**.

Dodatkowo, ustawodawca w art. 339 kodeksu cywilnego przewidział domniemanie, zgodnie z którym **ten kto faktycznie włada nieruchomością jest posiadaczem samoistnym**.

Mimo tego, że posiadacz zależny (korzystający z nieruchomości na mocy umowy z właścicielem) nie może zasiedzieć nieruchomości to ma jednak możliwość **samodzielnej zmiany**



charakteru posiadania z zależnego w samoistne. Skuteczność takiego przekształcenia wymaga, aby posiadacz uczynił to **jednoznacznie, tzn. zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia.** Zmiana, która nie została uzewnętrzniona i ograniczyła się jedynie do samej świadomości posiadacza, jest prawnie bezskuteczna (vide: Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2017 r., I CSK 587/16).

Posiadacz powołujący się na zmianę charakteru posiadania nie korzysta z domniemania posiadania samoistnego.

Należy mieć zatem na uwadze, że posiadacz zależny, np. dzierżawca może samodzielnie zmienić charakter posiadania, co jest niezwykle istotne dla ustalenia początku biegu terminu zasiedzenia.



5. Przerwanie i zawieszenie biegu terminu zasiedzenia

Gdy dowiedziałeś się, że ktoś bezprawnie wykorzystuje Twoją nieruchomość, nie zastanawiaj się tylko od razu podejmij działania, które doprowadzą do przerwania biegu terminu zasiedzenia.

Skutkiem przerwania biegu terminu będzie to, że termin ten zacznie biec na nowo. W konsekwencji podjęte czynności uniemożliwią posiadaczowi zasiedzenie nieruchomości.

Bieg terminu zasiedzenia przerywa **każda czynność przed sądem lub innym organem** powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

Co ważne, **czynności te muszą być podjęte przez samego właściciela**, w innym wypadku skutek w postaci przerwania biegu terminu zasiedzenia nie nastąpi.

„Wytoczenie powództwa o wydanie nieruchomości przez osobę niebędącą właścicielem przeciwko posiadaczowi samoistnemu nie przerywa biegu zasiedzenia (vide: uchwała SN z dnia 14 kwietnia 2018 r., sygn. akt III CZP 100/17).”



Poza tym posiadanie może być przerwane, np. przez dłuższy wyjazd za granicę, czy też czasowe niewykonywanie czynności właścicielskich na zasiadanej nieruchomości. **Następuje wtedy zawieszenie biegu terminu zasiedzenia.**

Jeśli poweźmiesz informację o tym, że zasiadający posiadacz Twojej nieruchomości nie władał nią przez pewien okres, który wlicza do okresu zasiedzenia, wykorzystaj to w toczącym się postępowaniu. Może się okazać wówczas, że termin wymagany do zasiedzenia jeszcze nie upłynął.

Koniecznym jest podjąć wówczas działania przerywające bieg terminu zasiedzenia.



6. Jakie czynności przerywają bieg terminu zasiedzenia ?

Czynnością tą może być zarówno pozew jak i wniosek w postępowaniu nieprocesowym.

Skuteczną ochronę przed zasiedzeniem stanowią w szczególności:

- **powództwo windykacyjne;**
- **powództwo negatoryjne;**
- **wniosek o dział spadku lub zniesienie współwłasności;**
- **postępowanie rozgraniczeniowe;**
- **powództwo o ustalenie prawa własności;**
- **powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym;**

Powództwo windykacyjne

Powództwo windykacyjne jest jednym z podstawowych sposobów odzyskania bezprawnie zajmowanej nieruchomości. W ramach tego powództwa właściciel może żądać wydania nieruchomości i jeżeli posiadaczowi nie przysługuje skuteczne

względem właściciela prawo korzystania z nieruchomości obowiązany jest ją wydać.

Powództwo negatoryjne

W ramach powództwa negatoryjnego właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo żądania przywrócenia stanu zgodnego z prawem i/lub zaniechanie naruszeń. Dotyczy sytuacji gdy osoba trzecia trwale wkracza w sferę uprawnień właścicielskich bez pozbawiania właściciela faktycznego władztwa, np. poprzez postawienie ogrodzenia na cudzym gruncie.

Wniosek o dział spadku lub zniesienie współwłasności

Z wnioskiem o dział spadku lub zniesienie współwłasności może wystąpić spadkobierca lub współwłaściciel w sytuacji gdy jeden ze spadkobierców lub współwłaścicieli korzysta z nieruchomości z wyłączeniem pozostałych (sytuacja ta dotyczy ryzyka zasiedzenia udziału nieruchomości). Wniosek taki przerwie bieg terminu zasiedzenia i pozwoli na utrzymanie majątku.

Postępowanie rozgraniczeniowe

Wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego daje właścicielowi nieruchomości szanse na odzyskanie spornej części nieruchomości w sytuacji, gdy wraz z właścicielem nieruchomości sąsiedniej nie mogą dojść do porozumienia co do przebiegu granic. Przerwanie biegu zasiedzenia w tym wypadku ma znaczenie dla zachowania pierwotnego przebiegu granic i chroni przed utratą części nieruchomości.

Powództwo o ustalenie prawa własności

Powództwo to zmierza do wskazania prawnego właściciela nieruchomości w sytuacji, gdy posiadane dokumenty nie wskazują w sposób oczywisty kto jest jej prawnym właścicielem. Z powództwem tym należy wystąpić w sytuacji korzystania przez osobę trzecią z nieruchomości, która stanowi naszą własność, mimo iż to nie wynika wprost z dokumentów ale własność ta możliwa jest do udowodnienia.



Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

Przykładowo w ramach tego powództwa właściciel nieruchomości będący współspadkobiercą, który nie został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel może żądać wpisania tego prawa. Spowoduje to przerwanie biegu zasiedzenia w stosunku do współspadkobiercy wpisanego w księdze wieczystej i będącego w posiadaniu nieruchomości.

7. Podsumowanie

Podjęcie którejs z wyżej wymienionych czynności pozwoli Ci skutecznie obronić się przed zasiedzeniem.

Dodatkowo, pamiętaj, że zasiedzenie nie jest możliwe, gdy posiadanie nie miało charakteru samoistnego.

Wobec tego gdy postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia już się rozpoczęło koniecznie postaraj się wykazać, o ile to możliwe, że nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia nieruchomości. Przede wszystkim kwestionuj charakter posiadania osoby zasiadającej nieruchomość oraz wykazuj brak nieprzerwanego okresu posiadania nieruchomości.

Musisz jednak pamiętać, że wszystko wymaga udowodnienia, więc jeśli chcesz by sprawa była wygrana, musisz dysponować konkretnymi dowodami podpierającymi fakty, które podnosisz.

Dowodem może być właściwie wszystko co ułatwi sądowi dojście do prawdy. Najczęściej są to **zeznania świadków**, **zdjęcia nieruchomości opatrzone datą**, które wskazują kto i w jakim okresie władał nieruchomością, **zeznania podatkowe** wskazujące kto odprowadzał podatek od nieruchomości, ale również **akty notarialne, umowy najmu i dzierżawy**, czy też **zdjęcia z map google**.



Jeżeli potrzebujesz pomocy w sprawie cywilnej np. w sprawie o zasiedzenie to zapraszam Cię do kontaktu z naszą kancelarią::

➤ **telefon:** 668 735 219;

➤ **mail:**

sekretariat@kancelariagruchacz.pl;

➤ **e-porada:**

<https://kancelariagruchacz.pl/porady-prawne/>;

➤ **profil kancelarii na fb:**

<https://www.facebook.com/Kancelaria-Radcy-Prawnego-Michal-Gruchacz-271546950098561>.

*Pozdrawiam,
Karolina Luty*