

ODZYSKAJ.info.pl

Blog ekspercki

A D W

O K A

C K A

•• Kancelaria
ekspertów

ZASIEDZENIE W PIGUŁCE



Seria

E-booki eksperckie

Dziedzina

Prawo rzeczowe



Drogi Czytelniku!

Jeśli tu trafiłeś, to zapewne masz pytania natury prawnej.

Interesuje nas co Cię trapi. Spierasz się z kimś w sądzie? Szukasz odpowiedzi potrzebnych do stworzenia umowy? Chcesz uporządkować swoje sprawy od strony przepisów? A może po prostu poszerzasz wiedzę?

Niezależnie od tego co Cię motywuje - w dzisiejszych czasach źródeł wiedzy masz mnóstwo, a wszystkie dostępne „za jednym kliknięciem”. Problemem jest więc raczej selekcja wiadomości i wybór informacji sprawdzonych - z pewnego źródła. **Tutaj takie otrzymasz.**

Oprócz tego, w zalewie materiałów liczy się **sposób przedstawienia** interesujących zagadnień, prawda? Nie szukasz przecież wiadomości podstawowych, ale też chcesz przeczytać coś, co będzie dla Ciebie zrozumiałe. Postanowiliśmy podjąć się tego zadania.

Te motywacje dają początek serii „E-booków eksperckich”, którą **oddajemy Ci** do korzystania.

Jesteśmy praktykami i wiemy, jak trudno czasem naszym Klientom komunikować się z nami w sprawach, które przecież ich dotyczą. Chcemy dać narzędzia, które umożliwią Ci samodzielne oswojenie się z daną tematyką.

Jesteśmy również badaczami prawa i dzięki temu nie tylko możesz nam zaufać, że otrzymasz pewną wiedzę. Publikując fachowe książki i artykuły wiemy, że ich język jest trudny. Możesz potraktować nasze E-booki jako tłumaczenia prawniczej „czarnej magii” na przyjazny język.

E-booki publikujemy na naszych stronach: burtowy.pl oraz odzyskaj.info.pl. Udostępniamy tam również wzory do samodzielnego korzystania. Jeśli będziesz potrzebował nas osobiście, dane znajdziesz tutaj.

A D W

O K A

C K A



Kancelaria
ekspertów



Adwokacka Kancelaria Ekspertów

z siedzibą w Poznaniu

ul. Dąbrowskiego 77 A, 60-592 Poznań

Życzymy Ci owocnej lektury!

Adw. dr Joanna Zajączkowska-Burtowy

Adw. Michał Burtowy

ZASIEDZENIE W PIGUŁCE

Seria

E-booki eksperckie

Dziedzina

Prawo rzeczowe

Poznań 2022

Adwokacka Kancelaria Ekspertów

z siedzibą w Poznaniu

ul. Dąbrowskiego 77 A, 60-592 Poznań

Czego dowiesz się z E-booka?

1 Uwagi ogólne i podstawa prawna

2 Definicja i przesłanki zasiedzenia

3 Ograniczenia zasiedzenia

4 Skutki zasiedzenia

1. Uwagi ogólne i podstawa prawna

Jeśli mijasz czasem opuszczone domy możesz zastanawiać się – do kogo należą? I czy zawsze ten stan zawieszenia będzie trwał?

Otóż niekoniecznie - z upływem czasu działki – ale również rzeczy ruchome (np. samochód) a nawet służebności, mogą należeć do kogoś zupełnie innego niż jeszcze przed laty. Dlaczego?

Ponieważ istnieje instytucja **zasiedzenia** – uregulowana w prawie rzeczowym, które jest częścią Kodeksu cywilnego. Uzupełniająco reguluje ją Kodeks postępowania cywilnego, który porządkuje procedurę sądowego stwierdzenia zasiedzenia.

Warto dodać, że zasiedzenie następuje z mocy prawa, a więc sąd jedynie potwierdza ten fakt.

Może to nastąpić na wniosek o stwierdzenie zasiedzenia, ale również w innym postępowaniu, na przykład dotyczącym ksiąg wieczystych (art. 6261-62613 k.p.c.), do celów tego postępowania.

A D W

O K A

C K A

**Kancelaria
ekspertów**

Adwokacka Kancelaria Ekspertów

z siedzibą w Poznaniu

ul. Dąbrowskiego 77 A, 60-592 Poznań



Podstawa prawna

- Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740; dalej: k.c.)
- Art. 172-173 k.c. (zasiedzenie nieruchomości)• Art. 174 k.c. (zasiedzenie ruchomości)
- Art. 175-176 k.c. (zasady ogólne)
- Art. 292 k.c. (zasiedzenie służebności)
- Art. 304 k.c. (wyłączenie zasiedzenia służebności osobistej)
- Art. 336–352 k.c. (przepisy dotyczące posiadania)
- Ustawa z 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1805; dalej: k.c.)
- Art. 609-610 k.p.c. (przepisy właściwe w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia)
- Art. 669-6792 k.p.c. (przepisy spadkowe, które stosuje się pomocniczo)





Cytat z literatury:

„Zasiedzenie prowadzi do utraty prawa własności przez właściciela, jednak utrata ta jest następstwem długotrwałej bierności właściciela, który nie korzysta z rzeczy lub jej części i znosi ciągłą ingerencję w swe prawo, pozwalając na utrwalenie się stanu faktycznego, z którym zaczynają się wiązać godne ochrony interesy osób trzecich”

(R. Trzaskowski, Zasiedzenie własności w perspektywie kodyfikacyjnej (w:) Stosowanie prawa. Księga jubileuszowa z okazji XXlecia Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości (red. A. Siemaszko), Warszawa 2010, s. 161).

2. Definicja i wymogi zasiedzenia

Czym jest zasiedzenie od strony prawnej?

Jest sposobem nabycia prawa – zwłaszcza prawa własności (ruchomości oraz nieruchomości), ale też udziału w nim. Poprzez zasiedzenie można również nabyć służebność (ale nie osobistą, a jedynie gruntową lub przesyłu) jak również użytkowanie wieczyste.

Tym samym służy uporządkowaniu spraw własnościowych i większej pewności prawnej. Jednak powoduje utratę prawa przez dotychczasowego właściciela, więc musi nastąpić po spełnieniu ścisłych, prawnych rygorów.

Jakie są wymogi zasiedzenia?

W prawie nazywa się je przesłankami i w odniesieniu do własności przedstawia je tabela:

Zasiedzenie własności nieruchomości	Zasiedzenie własności rzeczy ruchomej
Przedmiot zasiedzenia	
Nieruchomość gruntowa, budynkowa i lokalowa. Prawo użytkowania wieczystego. Służebność gruntowa	Rzecz ruchoma mogąca być przedmiotem prawa własności
Podmiot zasiadający	
Każdy, kto posiada zdolność prawną	Każdy, kto posiada zdolność prawną
Rodzaj posiadania prowadzący do zasiedzenia	
Posiadanie samoistne	Posiadanie samoistne
Okres potrzebny do zasiedzenia	
20 lat (dobra wiara) 30 lat (zła wiara)	3 lata

Dobra wiara	
Wpływa na okres potrzebny do zasiedzenia	Musi istnieć przez cały czas
Funkcja dobrej wiary	
Skraca okres potrzebny do zasiedzenia	Przesłanka konieczna dla zasiedzenia
Moment oceny dobrej wiary	
W chwili nabycia w posiadanie	Przez cały okres posiadania
Skutki	
Nabycie prawa własności (z mocy prawa w sposób pierwotny)	Nabycie prawa własności (z mocy prawa w sposób pierwotny)

(Źródło: J. Kępiński, Wprowadzenie do art. 172 (w:) Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1 – 352, red.: M. Gutowski, Warszawa 2021, teza 22).

W razie chęci sądowego potwierdzenia zasiedzenia jest bardzo ważne badanie zdarzenia, które doprowadziło do objęcia rzeczy we władanie, jak i przebiegu tego posiadania w danym czasie.

Może to wynikać na przykład:

- ze zmian ustrojowych i prawnych w okresie 30 lat,
- ze zmian spadkowych i dziedziczenia,
- z ujawnienia się właścicieli i przerwania biegu zasiedzenia (np. przez pozew o wydanie rzeczy),

Bardzo ważne jest, aby posiadacz rzeczy traktował ją jakby była jego własnością. W przypadku nieruchomości dotyczy to np. płacenia podatku od nieruchomości, czy objęcia ogrodzeniem.



Ważne orzeczenie:

„Ustalenie faktu posiadania rzeczy i jego charakteru odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą i zawsze musi odnosić się do okoliczności konkretnego przypadku”

(postanowienie Sądu Najwyższego z 16 marca 2021 r. sygnatura V CSK 424/20).



Adwokacka Kancelaria Ekspertów

z siedzibą w Poznaniu

ul. Dąbrowskiego 77 A, 60-592 Poznań

Natomiast dobra wiara to taki „stan umysłu”, który usprawiedliwia przekonanie, że dana osoba jest właścicielem. Może ono być błędne, ale musi wynikać z obiektywnych podstaw.



Ważne orzeczenie:

„Ustalenie faktu posiadania rzeczy i jego charakteru odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą i zawsze musi odnosić się do okoliczności konkretnego przypadku”

(postanowienie Sądu Najwyższego z 16 marca 2021 r. sygnatura V CSK 424/20).

3. Ograniczenia zasiedzenia

Ograniczenia zasiedzenia mogą wynikać przede wszystkim z niespełnienia się jego prawnych rygorów (przesłanek). Na przykład nie dojdzie do zasiedzenia:

- rzeczy ruchomej (np. samochodu) jeśli nie upłynął okres 3 lat,
- części rzeczy (np. pokoju hotelowego),
- służebności osobistej.

Istnieją również przepisy, wprowadzające konkretne utrudnienia co do zasiedzenia.

Na przykład 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 (Art. 173 k.c.).

Ograniczenia takie wynikają nie tylko z Kodeksu cywilnego, ale również z innych ustaw.

Na przykład zgodnie z art. 2a ustawy o drogach publicznych drogi krajowe stanowią własność

Skarbu Państwa, a drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy.

Potrzebujesz pomocy prawnej?

Możemy zaoferować pomoc w przygotowaniu materiałów prawnych dla Ciebie i Twojej firmy

Sprawdź nas!

Adwokat
Joanna Zajączkowska-Burtowy
joanna.zajaczkowska@lexfamilia.pl



Adwokat
Michał Burtowy
michal@burtowy.pl



Ważne orzeczenie:

„Niedopuszczalne jest zasiedzenie gruntu będącego częścią drogi publicznej, wyznaczonego liniami granicznymi pasa drogowego, obejmującego pasy awaryjnego postoju, pasy przeznaczone dla ruchu pieszych, zatoki i pasy dzielące jezdnie oraz pobocza jezdni, także wtedy, gdy nie zostały utwardzone i zagospodarowane jako chodniki lub ścieżki”

(postanowienie Sądu Najwyższego z 28 marca 2019 r. III CSK 73/17).

Jednakże trzeba pamiętać, że o zakazie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości mającej status drogi publicznej można mówić dopiero wówczas, gdy nieruchomość przeznaczona pod drogę publiczną przekształci się w nią faktycznie i prawnie. Wyłączenie zasiedzenia odnosi się do takich nieruchomości będących drogami publicznymi, które po zrealizowaniu procesu inwestycyjnego są budową przeznaczoną do prowadzenia ruchu, a nie nieruchomości dopiero przeznaczone pod drogę publiczną. Istotny jest zatem realny aspekt infrastrukturalny, a nie same, nawet najdalej idące, zamierzenia planistyczne (postanowienie Sądu Najwyższego z 5 października 2012 r., sygnatura V CSK 94/12).

Wiąże się to z formalnym zaliczeniem drogi do określonej kategorii dróg publicznych.

4. Skutki i sądowe ustalenie zasiedzenia

Podstawowym skutkiem zasiedzenia jest nabycie prawa własności przez posiadacza – a skutkiem równorzędnym jest utrata własności przez dotychczasowego właściciela. Oznacza to, że na podstawie sądowego postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia można dokonać wpisu w księdze wieczystej w Dziale II dotyczącym właścicieli.

W razie nabycia udziału we współwłasności wraz z udziałem nabywa się prawa udziałowe.

Trzeba pamiętać jednak, że nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie nie powoduje wygaśnięcia hipoteki ani służebności gruntowych. Może to oznaczać konieczność znoszenia roszczeń osób trzecich, które wynikały z relacji poprzedniego właściciela.

Jak już wspomnieliśmy, procedurę sądową stwierdzenia zasiedzenia reguluje ustawa z 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, a konkretnie art. 609-610 k.p.c. Oznacza to, że wniosek może złożyć każdy zainteresowany - czyli przede wszystkim posiadacza któremu zależy na stwierdzeniu zasiedzenia, ale także jego spadkobiercy lub wierzyciele.

Nie istnieją podstawy, które umożliwiłyby sądowi wszczęcie takiego postępowania z urzędu. Sądem właściwym będzie sąd rejonowy miejsca położenia nieruchomości – wydział cywilny. Natomiast jeśli sprawa dotyczy ruchomości, właściwy jest sąd miejsca zamieszkania osoby składającej wniosek (wnioskodawcy).

Przykład:

Jeśli działka położona jest w Bydgoszczy, właściwy będzie Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, nawet jeśli wnioskodawca mieszka w Gdyni. Natomiast jeśli wniosek dotyczy rzeczy ruchomej, właściwy będzie Sąd Rejonowy w Gdyni, jeśli tam mieszka wnioskodawca.

Jeśli w danym mieście jest kilka sądów, najlepiej zadzwonić i ustalić, który sąd w danym mieście będzie właściwy. Na przykład: w Poznaniu, w zależności od dzielnicy będzie to jeden z nich: Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, albo Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce.

Jeśli działka leży na granicy kilku obszarów właściwości sądu, sąd może wybrać wnioskodawca.

Niestety – wniosek o stwierdzenie zasiedzenia jest płatny. Opłata sądowa od wniosku o stwierdzenie nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie wynosi 200 zł, a w przypadku nieruchomości opłata wynosi 2000 zł. Musi ją uiścić wnioskodawca przy składaniu wniosku.

Adwokacka Kancelaria Ekspertów

z siedzibą w Poznaniu ul. Dąbrowskiego 77 A, 60-592 Poznań



Adwokat Joanna Zajączkowska-Burtowy

+48 508 140 580

joanna.zajaczkowska@lexfamilia.pl

Adwokat: Michał Burtowy

+48 694 903 756

michal@burtowy.pl

Mówią o nas nie tylko zadowoleni klienci, ale również nasze dokonania:

- 1** Nasze projekty:
<http://kontaktyzdziekiem.eu> | <http://lexfamilia.pl>
- 2** Książki prawnicze naszego autorstwa:
<https://www.profinfo.pl/sklep?query=burtowy>
- 3** Opinie zadowolonych klientów:
<https://www.specprawnik.pl/adwokat/michal-burtowy-57775/> oraz: [Facebook](#)
- 4** Świetna lokalizacja:
Zobacz w [Mapach Google](#) oraz NOBEL TOWER
<https://www.nobeltower.pl/najemcy.html>

Zapraszamy również na nasze strony internetowe

- <http://burtowy.com> - Strona Kancelarii
- <https://odzyskaj.info.pl> - Blog ekspercki
- <https://drogowy.info.pl/> - Drogowy Portal Prawny