

WARSZAWA czerwiec 2012

Zasiedzenie nieruchomości, terminy.

Marek Konrad Stachowski
mstachowski@prawnakancelaria.eu

Sposób w jaki można dokonać zasiedzenia nieruchomości określają przepisy art. 172 k.c. i nst.

Nie mniej należy uwzględnić przepisy art. 110 k.c. i nst. w celu obliczenia biegu terminu zasiedzenia, który rozpoczyna się w dniu, w którym nastąpiło objęcie nieruchomości w samoistne posiadanie. Bieg terminu kończy się gdy posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Zasiedzenie w złej wierze kończy się upływem lat trzydziestu od chwili objęcia nieruchomości w samoistne posiadanie. Do obliczania terminów zasiedzenia należy uwzględnić również przepisy związane z przedawnieniem roszczeń art. 121 i 124 k.c. w zw. art. 175.

By określić czy nastąpiło zasiedzenie należy uwzględnić przesłanki powstania zasiedzenia, choćby na fakt, że nie zawsze przepisy związane z przedawnieniem roszczeń pozostają w zgodzie z przepisami o zasiedzeniu nieruchomości. Ponieważ nie bezpodstawnie ustawodawca uznał, że długość terminów zasiedzenia nie może być modyfikowana w drodze czynności prawnych, a w przypadkach określonych w art. 121 i nst. ulegają one zawieszeniu oraz przerwaniu w razie ziszczenia się określonych warunków a określonych w przywołanych artykułach o biegu przedawnienia roszczeń.

Istotne znaczenie przy obliczaniu terminu zasiedzenia ma zawieszenie biegu terminu gdyż okresu zawieszenia nie wlicza się do czasu zasiedzenia. Przy czym należy pamiętać, że bieg przedawnienia przerywa się:

- 1) przez każdą 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;
- 2) przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje,
- 3) przez wszczęcie mediacji.

Zobacz wybrane orzeczenia:

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 22 marca 1991 r., ACr 60/91, LexPolonica nr 333703; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 czerwca 2009 r., I ACa 4/2009, LexPolonica nr 2272513; Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 26 maja 2006 r., V CSK 105/2006, LexPolonica nr 409503; Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 467/2004, LexPolonica nr 374235; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 stycznia 2005 r., I ACa 357/2004, LexPolonica nr 376276; Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 26 kwietnia 1995 r., III CZP 39/95, LexPolonica nr 303689; Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 19 września 2002 r., II CKN 1312/2000, LexPolonica nr 360549

Zasiedzenie to nie jest to samo co dzierżenie.

Przy dokonywaniu obliczeń związanych z biegiem zasiedzenia należy posługiwać się wyżej przytoczonymi przepisami prawa , a zatem bieg zasiedzenia nie może się

rozpocząć, a rozpoczęty ulega zawieszeniu:

Bieg przedawnienia nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu:

- 1) co do roszczeń, które przysługują dzieciom przeciwko rodzicom - przez czas trwania władzy rodzicielskiej;
- 2) co do roszczeń, które przysługują osobom nie mającym pełnej zdolności do czynności prawnych przeciwko osobom sprawującym opiekę lub kuratelę - przez czas sprawowania przez te osoby opieki lub kurateli;
- 3) co do roszczeń, które przysługują jednemu z małżonków przeciwko drugiemu - przez czas trwania małżeństwa;
- 4) co do wszelkich roszczeń, gdy z powodu siły wyższej uprawniony nie może ich dochodzić przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw danego rodzaju - przez czas trwania przeszkody.

Zobacz wybrane orzeczenia:

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach, z dnia 12 września 2008 r., I ACa 371/2008, LexPolonica nr 2049521; Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 14 czerwca 2005 r., V CK 305/2005, LexPolonica nr 379747; Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 9 maja 2003 r., V CK 24/2003, LexPolonica nr 1631602.

Do czasu upływu terminu zasiedzenia posiadaczowi nie przysługuje do rzeczy żadne prawo. Z upływem terminu zasiedzenia następuje zaś skutek zasiedzenia w postaci nabycia własności rzeczy (bądź nabycia prawa użytkowania wieczystego albo służebności gruntowej). Skutku tego samoistny posiadacz nie może ani zrzec się, ani go zmodyfikować, gdyż jest to skutek następuje ex lege. Przepisy kodeksu cywilnego również regulują bieg zasiedzenia osób małoletnich, będącymi właścicielami nieruchomości. Oznacza to, że jeżeli właściciel nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, jest małoletni, zasiedzenie nie może skończyć się wcześniej niż z upływem dwóch lat od uzyskania pełnoletniości przez właściciela. Tym samym ustawodawca postanowił chronić osoby małoletnie jako stronę słabszą przed utratą prawa własności wskutek zasiedzenia przez samoistnego posiadacza. Niemniej czas ochrony polegający na wstrzymaniu zakończenia biegu zasiedzenia, a więc zapobieżeniu utracie własności przez dotychczasowego właściciela do chwili upływu dwóch lat od uzyskania przez niego pełnoletniości, a faktycznie do ukończenia lat 20.

Zobacz wybrane orzeczenia:

Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 kwietnia 1999 r., II CKN 244/98, LexPolonica nr 405139; Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 26 listopada 2010 r., IV CSK 199/2010, LexPolonica nr 3034473

Zasiedzenie przez małżonków lub jednego ze współmałżonka.

Art. 31 § 1 k.r.o. wskazuje, że z chwilą zawarcia małżeństwa z mocy prawa powstaje ustrój współwłasności ustawowej. Zaś art. 33 k.r.o. wskazuje jakie składniki majątku osobistego małżonków nie podlegają współwłasności małżeńskiej

niezależnie od tego od podpisanej rozdzielności majątkowej. Tym samym zasadne jest pytanie czy rozpoczęcie zasiedzenia nieruchomości jednego ze współmałżonków przed zawarciem małżeństwa zaliczane jest do składników wspólnych majątku małżonków czy też podlega przepisom zawartym w art. 33 k.r.o. Zatem, w przypadku gdy jeden ze współmałżonków lub oboje małżonkowie uzyskali prawo własności do nieruchomości jako użytkowanie wieczyste lub służebność gruntową w drodze zasiedzenia w czasie trwania małżeństwa i wynikającej przesłanki z art. 31 § 1 k.r.o wówczas nabycie prawa do nieruchomości będzie zaliczane jako współwłasność małżeńską. Ponieważ nabycie prawa do nieruchomości poprzez zasiedzenie następuje nie z chwilą rozpoczęcia terminu zasiedzenia ale jego koniec. Tym samym jeżeli termin zasiedzenia nieruchomości (20 lub 30 lat) upływa w czasie trwania związku małżeńskiego wówczas prawa do nieruchomości zasiedzonej przysługują obojgu małżonkom. Nie mniej gdy termin zasiedzenia nieruchomości jednego ze współmałżonków upłynął przed zawarciem związku małżeńskiego wówczas zasiedzona nieruchomość nie będzie wchodziła w skład majątku wspólnego małżonków art. 33 pkt. 1 i 2 k.r.o.

Zobacz wybrane orzeczenia:

Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 sierpnia 2001 r., I CKN 1123/99, LexPolonica nr 385098; Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1978 r., sygnatura: III CZP 7/78; opublikowana w: OSNCP 1978 r. nr 9 poz. 153).

Zamiana posiadacza w czasie trwania okresu zasiedzenia.

W myśl art. 176 k.c. gdy nastąpi zmiana posiadania poprzez przeniesienie obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Wskazana regulacja nie może być zastosowana do sytuacji gdy posiadanie nieruchomości jest zależne lub w sytuacji dzierżawienia. Dyspozycja art. 176 k.c. umożliwia doliczenia czasu posiadania w sytuacji gdy poprzednikowi, jak również następcy prawnemu przysługuje posiadanie samoistne.

Jak już wspomniano zasiedzenie może odbyć się w dobrej i złej wierze. Zatem dla skutecznego zasiedzenia tj. obliczenia czasu jaki może sobie następca prawny doliczyć do okresu zasiedzenia do ukończenia okresu zasiedzenia wynika z przytoczonych przesłanek. Dla przykładu gdy następca prawny uzyskał władztwo nad nieruchomością jako samoistny posiadacz a do okresu nabycia prawa własności do nieruchomości poprzez zasiedzenia w dobrej wierze brakuje roku wówczas okres dziesiętnastu lat może następca zaliczyć do okresu zasiedzenia nie mniej gdy jest to zasiedzenie w złej wierze wówczas do nabycia prawa do nieruchomości musi upłynąć jeszcze lat jedenaście.

To doliczenie czasu zasiedzenia następuje gdy nastąpiło przeniesienie posiadania w trakcie biegu zasiedzenia.

Doliczenie czasu posiadania poprzednika może nastąpić tylko w razie przeniesienia posiadania podczas biegu zasiedzenia. W żadnym wypadku nie jest możliwe

doliczenie czasu posiadania poprzednika będącego właścicielem przedmiotu zasiedzenia. To samo należy odnieść do zasiedzenia udziału we współwłasności. Jeżeli więc nastąpiło przeniesienie udziału we własności na posiadacza - posiadacz nie może doliczyć sobie czasu posiadania poprzednika w zakresie odpowiadającym jego udziałowi we współwłasności.

Zobacz wybrane orzeczenia:

Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 12 grudnia 1996 r., I CKU 39/96, LexPolonica nr 352955; Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 grudnia 2007 r., I CSK 300/2007, LexPolonica nr 1944828; Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 25 kwietnia 1974 r., III CRN 69/74, LexPolonica nr 311865; Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 10 kwietnia 2008 r., IV CSK 21/2008, LexPolonica nr 1879481; Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 28 stycznia 2009 r., IV CSK 341/2008, LexPolonica nr 1994593