**Kiedy można zasiedzieć nieruchomość?**

Zgodnie z art. 172 § 1 kodeksu cywilnego 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).

Zgodnie natomiast z art. 172 § 2 kodeksu cywilnego po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Przepis art. 173 § 3 k.c. stanowi natomiast, że nabyć nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, przez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów tej ustawy, jeżeli - ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 tej ustawy - powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych.

**Co oznacza posiadanie samoistne nieruchomości?**

Posiadanie samoistne można najprościej ująć jako sprawowanie władztwa na rzeczą w taki sposób, jak właściciel. Zachowania posiadacza samoistnego powinny być jednak widoczne dla innych. Przykładowo właściciel jest uprawniony do korzystania ze swojej nieruchomości. Posiadacz samoistny powinien więc manifestować, że korzysta z nieruchomości.

**W jaki sposób ma to zrobić?**

Może na tej nieruchomości przebywać, dbać o nią (np. kosząc trawę), zagospodarować (np. uprawiając ziemię), bądź chociażby ją ogrodzić. Okolicznością sprzyjającą stwierdzeniu zasiedzenia jest także opłacanie przez posiadacza samoistnego podatku od nieruchomości. Jako posiadacz samoistny możesz też nieruchomość oddać innej osobie do korzystania, odpłatnie albo nieodpłatnie. W ten sposób również wykonujesz władztwo nad rzeczą.

**Czym jest posiadanie zależne?**

Posiadanie zależne występuje, gdy posiadacz korzysta z rzeczy w porozumieniu z jej właścicielem. Nie ma przy tym znaczenia, czy umowa jest ustna, czy pisemna. Przykładami posiadania zależnego są: dzierżawa, najem, służebność, użyczenie, użytkowanie.

Czym jest dobra bądź zła wiara posiadacza samoistnego?

Dobra wiara oznacza, że posiadacz nie świadomości, że nieruchomość, z której korzysta, jest cudzą własnością. Stanie się tak na przykład kiedy posiadacz korzysta z całości bądź części sąsiedniej nieruchomości, będąc w błędnym przekonaniu co do przebiegu granicy posesji, a między działkami nie ma słupków granicznych. W złej wierze posiadacz będzie natomiast wtedy, gdy korzysta z cudzej nieruchomości i doskonale o tym wie albo przynajmniej powinien wiedzieć przy zachowaniu minimum staranności.

Dobra albo zła wiara posiadacza samoistnego determinuje kolejną przesłankę zasiedzenia – długość terminu zasiedzenia.

**Jak liczyć termin zasiedzenia nieruchomości?**

Dobra wiara posiadacza samoistnego powoduje, że zasiedzenie następuje po 20 latach nieprzerwanego posiadania samoistnego.

Posiadanie samoistne w złej wierze wydłuża okres potrzebny do zasiedzenia do 30 lat. W tym wypadku jednak do własnego czasu posiadania posiadacz samoistny może doliczyć czas posiadania swojego poprzednika. Oczywiście, jeżeli poprzednik również był posiadaczem samoistnym.

**Ile wynosi opłata od wniosku o zasiedzenie?**

Opłata sądowa w takim przypadku wynosi 2.000 zł.

**Jak wygląda wniosek o zasiedzenie?**

Przykładowy wniosek wygląda następująco:

Szczecin, dnia ....................r.

**Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie**

**Wydział I Cywilny**

ul. Kaszubska 42

70-952 Szczecin

**Wnioskodawca: Gwidon Anielski**

PESEL: 74010702634

ul. Liliowa 1

70-211 Szczecin

**Uczestnik: Beniamin Budzikowski**

ul. Piękna 1

00-300 Warszawa

**WNIOSEK O STWIERDZENIE ZASIEDZENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

Działając w imieniu własnym, wnoszę o:

1. stwierdzenie nabycia przez wnioskodawcę w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Szczecinie przy ul. Wodnej 9, składającej się z działki gruntu nr 714, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział X Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00083067/9,
2. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów wskazanych w treści niniejszego wniosku,
3. zasądzenie od uczestnika postępowania zwrotu kosztów sądowych na rzecz wnioskodawcy.

**Uzasadnienie**

W latach 50. XX w. właścicielami objętej wnioskiem nieruchomości byli Leon i Józefa Budzikowscy, na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej. W dniu 1 marca 1977 r. Leon Budzikowski zmarł; na podstawie testamentu spadek w całości nabyła po nim małżonka Józefa Budzikowska.

**Dowód:**

* *postanowienie Sądu Powiatowego w Sczecinie z 16 września 1977 r., sygn. I Ns51/77.*

Józefa Budzikowska zmarła 14 lutego 1982 r. Jej jedynym spadkobiercą jest syn Beniamin Budzikowski, zamieszkały w Warszawie. W księdze wieczystej nieruchomości w dalszym ciągu ujawnione jest prawo własności Leona i Józefy Budzikowskich, ponadto ujawnione jest ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

**Dowód:**

* *odpis z KW nr SZ1S/00083067/9.*

Wnioskodawca zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości nieprzerwanie od roku 1977 do dnia dzisiejszego. Przez ten czas wnioskodawca posiadał tę nieruchomość, czynił na niej wiele nakładów oraz ponosił ciężary związane z jej użytkowaniem. Opłacał także wszelkie należności publicznoprawne, jakie wynikały z jej posiadania. Ponadto, ponieważ część z tej nieruchomości jest wykorzystywana na cele związane z produkcją rolną (na własne potrzeby), wnioskodawca pobierał pożytki w postaci płodów rolnych.

Co równie istotne, wnioskodawca uważał przedmiotową nieruchomość za swoją własność, bowiem wkrótce po śmierci Leona Budzikowskiego Józefa Budzikowska opuściła tę nieruchomość i zamieszkała u swojego syna Beniamina Budzikowskiego w Warszawie. Rzadko kiedy pojawiała się na terenie tej nieruchomości, pozostawiając wnioskodawcy pieczę nad nieruchomością. Tym samym pozostawiła ona wnioskodawcy swobodę w korzystaniu oraz zarządzaniu przedmiotową nieruchomością.

Następca prawny Józefy Budzikowskiej, tj. Beniamin Budzikowski, nie wykonywał prawa własności, w szczególności: nie zamieszkiwał w przedmiotowej nieruchomości, nie interesował się, co się z nią dzieje, nie czynił nakładów ani nie czerpał jakichkolwiek korzyści z rzeczy. Nie podjął starań celem ujawnienia swojego prawa własności co do przedmiotowej nieruchomości.

**Dowody:**

* *przesłuchanie wnioskodawcy,*
* *zeznania świadka Władysława Nowakowskiego*, *adres ul. Wodna 15b, 71-874 Szczecin.*

Zgodnie z art. 172 k.c. posiadacz samoistny nabywa własność nieruchomości, jeśli posiada ją nieprzerwanie lat 30, jeśli uzyskał posiadanie w złej wierze. Na podstawie art. 339 k.c., ustanowione zostało domniemanie, że za posiadacza samoistnego rzeczy należy uznać tego, kto rzeczą faktycznie włada, które to domniemanie w kwestii zasiedzenia w pełni znajduje zastosowanie (postanowienie SN z 16 stycznia 2009 r., III CSK 230/08, LEX nr 577190).

Co istotne, aby posiadacz rzeczy mógł być uznany za posiadacza samoistnego, musi legitymować się dwoma cechami: faktycznym władztwem nad rzeczą (*corpus*) oraz zamiarem władania rzeczą dla siebie (*animus*). Nie ma przy tym żadnego znaczenia okoliczność wiedzy posiadacza samoistnego w przedmiocie przysługiwania prawa własności innym osobom; takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 października 1999 r., I CKN 154/98, LEX nr 50683, stwierdzając, że "świadomość posiadacza, iż inna osoba jest właścicielem nieruchomości, nie wyklucza oceny posiadania jako samoistnego. (...) świadomość tego rodzaju dowodzić może złej wiary posiadacza, natomiast nie jest przesłanką samoistności posiadania", czy w postanowieniu z 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94, LEX nr 137701, stwierdzając, że "posiadaczem samoistnym jest ten, kto wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem".

W przedmiotowej sytuacji, wnioskodawca wykonywał wobec zasiedzonej nieruchomości wszelkie czynności, jakie wykonuje właściciel (a zatem posiadał *corpus*). Odnosi się to zarówno do praw, np. czerpanie korzyści, pobieranie pożytków, zamieszkiwanie w niej oraz wiele innych, jak i do obowiązków, tj. ponoszenie ciężarów, jak np. opłacanie danin publicznoprawnych itp., oraz czynienia nakładów, w tym nakładów koniecznych w celu utrzymania niepogorszonej substancji nieruchomości, jak i inwestowania w nią poprzez wykonywanie remontów i adaptowanie jej do swoich potrzeb. Świadczy to dobitnie o posiadaniu zamiaru władania zasiedzoną nieruchomością, tj. *animus*.

W odniesieniu do terminów zasiedzenia, wskazać należy, że obecnie termin ten dla posiadania w złej wierze wynosi lat 30, dlatego też wnioskodawca podnosi, że w myśl art. 172 k.c. zasiedział własność przedmiotowej nieruchomość w roku 2007.

Właściwość miejscowa tutejszego sądu wynika z art. 606 k.p.c., który nakazuje rozpatrywać sprawy o zasiedzenie przed sądem właściwym względem położenia rzeczy.

Mając na względzie powyższe okoliczności, wnoszę jak na wstępie.

........................................

*Gwidon Anielski*

**Załączniki:**

1. *postanowienie Sądu Powiatowego w Szczecinie z 16 września 1977 r., sygn. I Ns51/77,*
2. *odpis z KW nr SZ1S/00083067/9,*
3. *odpis wniosku wraz z* *załącznikami,*
4. *dowód uiszczenia opłaty sądowej w wysokości 2000,00 zł.*

r. pr. Łukasz Jaremek