

O FUNDACJI

Fundacja Honeste Vivere jest ogólnopolską organizacją pozarządową z siedzibą w Warszawie. Głównym celem naszej działalności jest kształtowanie świadomości prawnej społeczeństwa, upowszechnienie wiedzy na temat wolności i praw człowieka oraz swobód obywatelskich. Nasze działania skierowane są m.in. do osób fizycznych, w szczególności do grup społecznych o najniższym dostępie do porad prawnych. Fundacja prowadzi 74 punkty na terenie całej Polski, w których udzielana jest nieodpłatna pomoc prawna.

Dzięki wsparciu merytorycznemu prawników współpracujących z Fundacją prowadzimy działalność edukacyjną – szkolenia dla uczniów i dorosłych – z zakresu prawa w rodzinie, szkole, prawa na co dzień i konsultacyjną, dzięki czemu zapewniamy równy start i wyrównujemy szanse na rynku.

Chcesz wiedzieć więcej?

Chcesz wiedzieć czy przysługuje Ci nieodpłatna pomoc prawna?

Sprawdź na:

www.honestevivere.org | www.facebook.com/fundacjahonestevivere

www.darmowapomocprawna.ms.gov.pl

albo na stronie internetowej swojego miasta lub powiatu.

Fundacja Honeste Vivere

ul. Amałowicza „Tatara” 7
04-474 Warszawa

e-mail: kontakt@honestevivere.org

www.honestevivere.org

www.facebook.com/fundacjahonestevivere

HONESTE VIVERE
FUNDACJA

HONESTE VIVERE
FUNDACJA

Biuletyn Informacyjny

Poradnik prawny Fundacji Honeste Vivere

Nr 3 2017



Prawo rzeczowe

– zasiedzenie i zniesienie współwłasności

Czy jeśli zawarłem umowę sprzedaży nieruchomości w zwykłej formie pisemnej, to czy taka umowa jest ważna?

Taka umowa nie przenosi na osobę, która zakupiła na jej postawie nieruchomość prawa własności z powodu niedochowania wymaganej formy umowy. Dla umowy, której przedmiotem jest nieruchomość przepisy prawa wymagają formy aktu notarialnego. Jednakże uznaje się, że zawarcie takiej umowy powoduje wejście przez kupującego w posiadanie nieruchomości i uprawnia do zachowywania się jak właściciel. Jest to tak zwane posiadanie samoistne, które jest jedną z przesłanek do zasiedzenia nieruchomości w przyszłości.

Jakie trzeba spełnić warunki, żeby zasiedzieć nieruchomość?

Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności nieruchomości, ale następuje po spełnieniu ustawowych przesłanek. Jednym z warunków zasiedzenia jest posiadanie jej przez określony czas. Zgodnie z przepisem art. 172 ust. 1 Kodeksu cywilnego posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od 20 lat jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Jeżeli mamy do czynienia z posiadaczem w złej wierze, wtedy okres zasiedzenia wynosi 30 lat. Dobra wiara istnieje wtedy, gdy posiadacz włada nieruchomością, pozostając w uzasadnionym przekonaniu, iż jego władanie jest zgodne z przysługującym mu prawem. Posiadaczem samoistnym jest osoba, która włada faktycznie rzeczą jak właściciel, zachowuje się jak właściciel i przejawia wolę do bycia traktowanym jak właściciel. Przejawem posiadania samoistnego jest pobieranie pożytków, ponoszenie obciążeń związanych z rzeczą w tym w szczególności dokonywanie opłat z tytułu podatku od nieruchomości. Nie uprawnia do zasiedzenia posiadanie zależne, które polega na władaniu rzeczą nie jak właściciel, lecz jak podmiot któremu przysługuje inne, niż prawo własności, uprawnienie (np. najem, dzierżawa).

Co muszę zrobić, żeby uzyskać potwierdzenie, że zasiedziałem nieruchomość?

Zasiedzenie następuje z mocy prawa po spełnieniu wymaganych prawem przesłanek (upływ czasu, posiadanie samoistne). Jeżeli spełniamy oba warunki i jesteśmy w stanie to udowodnić niezbędne będzie złożenie do sądu wniosku o stwierdzenie na naszą rzecz zasiedzenia. Dowodami w sprawie mogą być świadkowie, którzy potwierdzą, że w określonym czasie posiadamy samoistnie nieruchomość. Należy we wniosku wskazać ich pełne dane wraz z adresem do korespondencji. Warto również załączyć wszelkie dokumenty (w oryginale) świadczące, że ponosiliśmy obciążenia związane z władaniem nieruchomością jak właściciel. Duże znaczenie mają potwierdzenia dokonywania opłat z tytułu podatku od nieruchomości w przeciągu kilkudziesięciu lat (20 lat – w dobrej, 30 lat – w złej wierze). Właściwym do rozpoznania sprawy o stwierdzenie zasiedzenia będzie sąd rejonowy miejsca położenia nieruchomości, do którego należy złożyć opłacony wniosek wraz z załącznikami (wypis i wyrys z rejestru gruntów, odpis z księgi wieczystej).

Czy jeśli od kilkudziesięciu lat przejeżdżam przez sąsiednią działkę, żeby dojechać z drogi publicznej do swojej nieruchomości, to czy mogę zasiedzieć tę drogę?

Przepisy Kodeksu cywilnego przewidują możliwość zasiedzenia służebności drogi koniecznej. Postępowanie przed sądem w celu uzyskania orzeczenia potwierdzającego fakt zasiedzenia służebności drogi koniecznej jest zbliżone do postępowania o zasiedzenie nieruchomości. Jednakże, aby skutecznie wystąpić z takim wnioskiem do sądu nie wystarczy przez 30 lat korzystać z przejazdu jak właściciel. Korzystanie to musi być związane z wykonaniem przez korzystającego z drogi trwałych urządzeń na tej drodze (np. utwardzeniami, plotem). Warunkiem do zasiedzenia służebności drogi koniecznej jest urządzenie od początku tej drogi przez osobę, która domaga się zasiedzenia.

Mam udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 1/3 działki. Czy mogę samodzielnie wystąpić z roszczeniem o zniesienie współwłasności?

Jeżeli z jakiegokolwiek powodu zachodzi potrzeba zniesienia współwłasności przepisy prawa przyznają każdemu ze współwłaścicieli roszczenie o zniesienie współwłasności bez względu na wysokość udziałów. Wniosek o zniesienie współwłasności może zatem złożyć każdy współwłaściciel.

Czy żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości jest ograniczone w czasie?

Zgodnie z przepisami roszczenie to nie ulega przedawnieniu, o czym stanowi art. 220 KC.

Kiedy mogę znieść współwłasność nieruchomości u notariusza, a kiedy muszę wystąpić z roszczeniem do sądu?

Kodeks cywilny wskazuje nam na dwa możliwe tryby zniesienia współwłasności – w trybie umownym lub sądowym. Umowne zniesienie współwłasności następuje, gdy strony (czyli wszyscy współwłaściciele) osiągną porozumienie zarówno co do faktu zniesienia współwłasności, jak i zastosowanego sposobu wyjścia ze stanu współwłasności. W przypadku nieruchomości, do zniesienia współwłasności konieczne jest zachowanie pod rygorem nieważności formy aktu notarialnego w zgodzie z art. 158 KC i wtedy można dokonać zniesienia współwłasności u notariusza. Sądowe zniesienie współwłasności będzie konieczne w przypadku braku porozumienia pomiędzy współwłaścicielami. Następuje w wyniku postanowienia sądu, zapadającego w postępowaniu nieprocesowym. W obu trybach (umownym i sądowym) zniesienie współwłasności może nastąpić z zastosowaniem różnorodnych sposobów likwidacji stosunku współwłasności.

W jaki sposób mogę znieść współwłasność?

Istnieją 3 sposoby zniesienia współwłasności nieruchomości: **podział rzeczy wspólnej, przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli oraz sprzedaż rzeczy wspólnej**. Każdy ze współwłaścicieli może domagać się, aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez **podział rzeczy wspólnej**. Na przeszkodzie dokonania ewentualnego podziału stać mogą jednak przepisy ustaw, społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy albo sytuacja, kiedy podział pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jego wartości. Ustawowe ograniczenia podziału związane są wyłącznie z nieruchomościami. Podział nieruchomości jest bowiem dopuszczalny pod warunkiem zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyniku dokonania podziału powstają nowe przedmioty własności – są to samodzielne, odrębne rzeczy, wydzielone z większej rzeczy, macierzystej. W związku z tym faktem wygasa współwłasność macierzystej rzeczy wspólnej. Z reguły zdecydowanie korzystniejszy jest umowny podział nieruchomości – wtedy sami właściciele rozstrzygają, jak należy podzielić rzecz wspólną i dokonują rozdziału nowych rzeczy, dbając równocześnie o partycypację według wartości udziału. Przy sądowym zniesieniu współwłasności, podziału nieruchomości dokona sąd. Powinien on dążyć do tego, aby wydzielone części swoją wartością odpowiadały wielkości udziałów. Możliwe są jednak pewne odstępstwa dyktowane praktyczną koniecznością lub szczególnymi potrzebami współwłaścicieli. W takim wypadku wartość poszczególnych udziałów powinna być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Niekiedy zastosowanie fizycznego podziału rzeczy może okazać się niemożliwe. W takim wypadku w zasadzie jedyną możliwością pozostaje **przyznanie w całości rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli na wyłączną własność**. Podobnie jak przy podziale, można tego dokonać zarówno w trybie umownego, jak i sądowego zniesienia współwłasności. W postępowaniu sądowym orzeka się równocześnie o obowiązku spłaty pozostałych współwłaścicieli. Jednocześnie sąd ma obowiązek oznaczyć termin i sposób uiszczenia spłat. Łączny termin ich uiszczenia w przypadku rozłożenia na raty nie może przekraczać 10 lat. W przypadku umownego zniesienia współwłasności kwestię spłat w sposób dowolny regulują współwłaściciele. Mogą nawet przyznać własność nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli w drodze darowizny. Ostatnią możliwością dokonania zniesienia współwłasności jest **sprzedaż rzeczy wspólnej**. W takim wypadku zysk ze sprzedaży dzieli się stosownie do wielkości udziałów. Jest to tzw. podział cywilny. Sprzedaż rzeczy wspólnej może również zastosować zarówno podczas sądowego, jak i umownego zniesienia współwłasności.

Gałęzie drzewa mojego sąsiada przechodzą na moją działkę. Czy mogę obciąć gałęzie tego drzewa?

Powyższa sytuacja została wprost uregulowana w przepisach prawa. Zgodnie z przepisem Kodeksu cywilnego można dokonać powyższych czynności bez zgody sąsiada, tym bardziej nie jest potrzebne kierowanie sprawy do sądu by można samemu obciąć i zachować dla siebie korzenie przechodzące z sąsiedniego gruntu jak i obciąć gałęzie i zerwać owoce, które zwieszają się z sąsiedniego gruntu nad działką. Jedynym warunkiem jaki należy uprzednio spełnić jest wyznaczenie w tym wypadku sąsiadowi odpowiedniego terminu do usunięcia korzeni, gałęzi i owoców. Sąsiad ma wtedy prawo wejść na teren nieruchomości w celu usunięcia zwieszających się z jego drzew gałęzi lub owoców. Właściciel tego sąsiedniego gruntu może jednak żądać naprawienia wynikłej stąd szkody. Jedynym ograniczeniem jest konieczność dokonania usunięcia gałęzi lub korzeni w taki sposób, aby nie spowodować zniszczenia żywotnego drzewa lub krzewu. Jeżeli więc obcięcie gałęzi mogłoby doprowadzić do zniszczenia drzewa, to właściciel nie ma prawa tego zrobić.

Odpowiedzi udzieliła Adwokat Anna Sitkiewicz-Bandura, pełnomocnik z wieloletnim doświadczeniem zawodowym w obszarze prawa cywilnego