

Ważne: wzór wniosku o stwierdzenie zasiedzenia w dobrej wierze oraz wzór wniosku o stwierdzenie zasiedzenia w złej wierze są dostępne na naszej stronie internetowej, prowadzonej pod adresem www.fundacjaiv.pl, w zakładce „wzory pism procesowych”.

Postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia jest odpłatne i łączy się z koniecznością uiszczenia wpisu sądowego w wysokości 2.000,00 zł. Wnioskodawca może starać się o udzielenie zwolnienia od obowiązku uiszczenia kosztów sądowych. W tym celu koniecznym jest złożenie oświadczenia o stanie rodzinnym majątku dochodach i źródłach utrzymania. Oświadczenie można złożyć wraz z wnioskiem inicjującym postępowanie.

■ Czy można zbyć nieruchomość obciążaną hipoteką?

Ustanowienie hipoteki na nieruchomości nie wyłącza prawa właściciela do swobodnego dysponowania nieruchomością. Oznacza to, że nieruchomość obciążoną hipoteką można w każdej chwili sprzedać. W tym celu, przed przystąpieniem do aktu sprzedaży, koniecznym jest skontaktowanie się z bankiem celem uzyskania zaświadczenia o wysokości zadłużenia i promesy dotyczącej wykreślenia z hipoteki.

Ważne: Promesa dotycząca wykreślenia z hipoteki jest ważna 30 dni od jej wystawienia. Oznacza to, iż w tym terminie powinno dojść do podpisania notarialnego aktu sprzedaży nieruchomości.

Bank jest wierzycielem hipotecznym nieruchomości kupionej na kredyt i nie musi wyrażać zgody na sprzedaż nieruchomości, nie może też jej kwestionować czy zakazać. Po sporządzeniu notarialnego aktu sprzedaży nieruchomości i zaksięgowaniu spłaty całej wierzytelności należy uzyskać zgodę banku na zwolnienie z hipoteki. Jest to tzw. list mazalny, który bank wystawia po zaksięgowaniu ostatniej raty kredytowej. Trwa to zazwyczaj do 2-3 tygodni od dnia całkowitej spłaty zobowiązania. Po otrzymaniu listu mazalnego należy złożyć wniosek o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

■ Czym jest najem okazjonalny?

Umowa najmu okazjonalnego jest umową najmu zawieraną na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie z treścią art. 19a ww. aktu prawnego umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat. Umowa najmu okazjonalnego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. W jej warunkach składane są:

- oświadczenie najemcy w którym dobrowolnie poddaje się on egzekucji oraz zobowiązuje się do opróżnienia i opuszczenia lokalu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy;
- oświadczenie najemcy, w którym wskazuje on, do jakiego lokalu będzie mógł się przeprowadzić po opuszczeniu wynajmowanego mieszkania,;
- oświadczenie właściciela lokalu wskazanego przez najemcę, w którym wyraża on zgodę na zamieszkanie najemcy w lokalu wskazanym w oświadczeniu w przypadku wykonania eksmisji lub egzekucji.

Podstawowym walorem umowy najmu okazjonalnego jest skrócona procedura eksmisyjna najemcy. Właściciel nieruchomości nie musi bowiem występować w powództwem emisyjnym, wystarczy bowiem iż uzyska klauzulę wykonalności na akt notarialny. Trzeba również pamiętać, że przy najmie okazjonalnym nie obowiązują liczne przepisy chroniące lokatora. M.in. komornik nie czeka z eksmisją, aż gmina wskaże eksmitowanemu lokal zastępczy (bo lokatorowi nie przysługuje do niego prawo), nie obowiązuje też tzw. okres ochronny, gdy eksmisji się nie przeprowadza (od października do marca). Warto też mieć na uwadze, że za cały okres bezumownego przebywania w lokalu najemca jest winny właścicielowi odszkodowanie o takiej samej wysokości jak czynsz.

■ Kto może przejąć najem lokalu komunalnego po śmierci najemcy?

W razie śmierci najemcy lokalu komunalnego w stosunek najmu lokalu wstępują z mocy prawa:

- małżonek, który nie jest współnajemcą lokalu;
- dzieci najemcy i jego współmałżonka: chodzi tu o dzieci wspólne małżonków, ale także o dzieci któregośkolwiek z nich;
- inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych. Mogą to być świadczenia alimentacyjne orzeczone wyrokiem sądu, ale także świadczenia, które były spełniane dobrowolnie przez najemcę;
- osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Osoby uprawnione wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Stałe zamieszkiwanie oznacza, że w tym konkretnym lokalu musiało być ich centrum życiowe. Długość zamieszkiwania nie ma co do zasady znaczenia.

Ważne: częstą praktyką jest meldowanie w lokalu siebie (lub innych bliskich osób) aby nabyć lokal komunalny np: po dziadkach czy rodzicach. Nie jest to praktyka prawidłowa. Samo zameldowanie w lokalu nie daje osobie zameldowanej żadnych praw, jeżeli osoba ta ma miejsce stałego zamieszkiwania gdzie indziej.



www.fundacjaiv.pl



Fundacja Inter Vivos



ul. Ratuszowa 11
03-450 Warszawa



KRS: 0000742253



Telefon: +48 575 747 146
Facebook: Fundacja Inter Vivos



e-mail: biuro@fundacjaiv.pl
www.fundacjaiv.pl

Fundacja Inter Vivos
z siedzibą w Warszawie

Z poradnika prawnego
dowiesz się m.in.:

Czym jest nieruchomość
i jakie są jej rodzaje??

O czym warto pamiętać
dokonując darowizny
nieruchomości?

Czym jest zasiedzenie
nieruchomości?

Jak zasiedzieć
nieruchomość?

Czy można zbyć
nieruchomość obciążoną
hipoteką?

Czym jest najem okazjonalny?

Kto może przejąć najem
lokalu komunalnego po
śmierci najemcy?



Ministerstwo
Sprawiedliwości



Poradnik prawny nr 4/2023

Prawo Nieruchomości

Fundacja Inter Vivos z siedzibą w Warszawie informuje, iż w ramach zawartej umowy z Powiatem Mińskim realizuje zadanie publiczne polegające na prowadzeniu, w 2023 r., punktu nieodpłatnej pomocy prawnej w Dębem Wielkim, Sulejówku, Halinowie i Stanisławowie, a także edukacji prawnej. Przedmiotowe zadanie jest realizowane w oparciu o ustawę o nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnym poradnictwie obywatelskim oraz edukacji prawnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 945.) i jest finansowane jest ze środków Ministerstwa Sprawiedliwości przekazanych Fundacji przez Powiat Miński.

■ Czym jest nieruchomość i jakie są jego rodzaje?

Pod pojęciem nieruchomości rozumie się stanowiące odrębny przedmiot własności części powierzchni ziemskiej (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, ale tylko jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Wynika z tego, że wyróżnia się trzy rodzaje nieruchomości:

- gruntowe: są to części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności. Granice nieruchomości gruntowej wyznaczają linie na powierzchni ustalone przy rozgraniczeniu: bądź umową właścicieli gruntów sąsiednich, bądź w stosownym postępowaniu administracyjnym lub sądowym. W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu, własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Określenie owych pionowych granic nieruchomości gruntowej musi być dokonywane w okolicznościach konkretnej sprawy, przy uwzględnieniu przeznaczenia danej nieruchomości. Złoża kopalin mogą stanowić część składową nieruchomości, w innym przypadku są przedmiotem własności Skarbu Państwa. Szczególną kategorią nieruchomości gruntowych są nieruchomości rolne.
- budynkowe: to trwale związane z gruntem budynki, które stanowią przedmiot odrębnej od gruntu własności. Z nieruchomością budynkową (jak i lokalową) mamy do czynienia wówczas, gdy przepis szczególny tak stanowi. W przypadku własności budynku wzniesionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, prawo własności stanowi prawo związane z użytkowaniem wieczystym (art. 235 KC). Odrębną własność stanowią także budynki wzniesione na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub członka rolniczej spółdzielni produkcyjnej, który jest użytkowany przez taką spółdzielnię (art. 272 i 279 KC).
- lokalowe: to części budynków stanowiące odrębny przedmiot własności. Nieruchomość lokalowa nie może istnieć w oderwaniu od nieruchomości gruntowej i posadowionego na niej budynku, w którym lokal się znajduje. Dlatego lokal o innym przeznaczeniu mogą stanowić odrębne nieruchomości. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu cytowanej ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

■ O czym warto pamiętać dokonując darowizny nierochomości?

Darowizna to nieodpłatne przekazanie danego składnika majątku na rzecz drugiej osoby. Umowa darowizny nieruchomości powinna zostać sporządzona, pod rygorem nieważności, w formie aktu notarialnego.

Ważne: umowa darowizny przeniesie własność nieruchomości z chwilą podpisania aktu notarialnego. Jest to istotna różnica pomiędzy przekazaniem nieruchomości w drodze darowizny, a przekazaniem w drodze powołania do spadku. Przy spadkobraniu bowiem własność nieruchomości przechodzi z chwilą otwarcia spadku, tj. śmiercią spadkodawcy.

Zawierając umowę darowizny można w niej umieścić zapisy dotyczące umowy dożywocia lub służebności mieszkania. **Umowa dożywocia** jest umową w której właściciel nieruchomości zobowiązuje się przenieść jej własność na nabywcę. Nabywca w zamian za to zobowiązuje się zapewnić zbywcy lub bliskiej mu osobie

dożywotnie utrzymanie. Widoczna jest tu zatem funkcja alimentacyjna i losowy charakter tej umowy. To na czym będzie polegało dożywotnie utrzymanie na ogół określają strony w umowie dożywocia. Jeśli tego nie zrobią na pomoc przychodzi przepis art. 908 §1 Kodeksu cywilnego, który stanowi, że w takim wypadku nabywca powinien przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. Z kolei **służebność mieszkania** jest rodzajem służebności osobistej, czyli takiej, która przysługuje konkretnej, opisanej z imienia i nazwiska osobie. Osoba ta, na podstawie umowy zawartej z właścicielem nieruchomości, zyskuje prawa do korzystania z nieruchomości.

Ważne: W przypadku umowy dożywocia nabywca musi utrzymywać dożywotnika, natomiast w przypadku służebności mieszkania nabywca ma obowiązek zaspokojenia wyłącznie potrzeb mieszkaniowych, a nie obowiązek utrzymania.

Darowiznę nieruchomości można odwołać z powodu rażącej niewdzięczności obdarowanego. Zgodnie z obowiązującą linią orzecniczą pod pojęciem rażącej niewdzięczności podpada takie zachowanie obdarowanego, polegające na działaniu lub zaniechaniu skierowanym bezpośrednio lub pośrednio przeciwko darczyńcy, które, oceniając rzecz rozsądnie, przy uwzględnieniu miernika obiektywnego i subiektywnego, musi być uznane za wysoce niewłaściwe i krzywdzące darczyńcę. Wchodzi tutaj w grę przede wszystkim popełnienie przestępstwa przeciwko życiu, zdrowiu lub czci albo przeciwko majątkowi darczyńcy oraz o naruszenie przez obdarowanego spoczywających na nim obowiązków wynikających ze stosunków osobistych, w tym rodzinnych, łączących go z darczyńcą i obowiązku wdzięczności.

Ważne: Darowizna nie może być odwołana po upływie roku od dnia, w którym uprawniony do odwołania dowiedział się o niewdzięczności obdarowanego.

■ Czym jest zasiedzenie nieruchomości?

Zasiedzenie nieruchomości jest sposobem nabycia prawa własności na skutek upływu czasu. Nabycie przez zasiedzenie może nastąpić tylko w sytuacji władania rzeczą jak właściciel, czyli w razie tzw. posiadania samoistnego. Warto podkreślić, że nie każda nieruchomość może być przedmiotem zasiedzenia. Zgodnie z przepisami prawa można zasiedzieć jedynie te nieruchomości, które mogą być przedmiotem własności. Możliwość zasiedzenia odnoszą się zatem do nieruchomości gruntowych, a także do nieruchomości budynkowych oraz nieruchomości lokalowych. Natomiast nie można zasiedzieć części składowych nieruchomości, np. pokoju w mieszkaniu.

Ważne: Zasiedzenie nie jest możliwe w przypadku posiadania zależnego, to jest gdy ktoś korzysta z cudzej nieruchomości np. w następstwie zawarcia umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia.

Zasiedzenie nieruchomości może nastąpić po 20 latach lub po 30 latach. Krótszy termin ma zastosowanie w przypadku dobrej wiary, a dłuższy złej wiary. Dobra wiara posiadacza samoistnego to błędne, ale usprawiedliwione okolicznościami sprawy przekonanie o tym, że ma uprawnienia właściciela działki. Z kolei Zła wiara to zarówno wiedza o braku prawa do nieruchomości, czyli świadomość, że nie jest się jej właścicielem, jak i stan niewiedzy, której w okolicznościach sprawy nie można uznać za usprawiedliwioną. Rozstrzygając, czy mamy do czynienia z posiadaniem w dobrej, czy złej wierze, uwzględnia się okoliczności z chwili objęcia rzeczy w posiadanie. Zatem nawet, jeżeli posiadacz nieruchomości przed upływem okresu 20 lat dowie się, że nabył nieruchomość od niewłaściciela, nie ulegnie wydłużeniu okres niezbędny celem zasiedzenia. Jeżeli podczas biegu zasiedzenia w dobrej wierze nastąpiło przeniesienie posiadania, 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.

Przykład: W sytuacji zakupu nieruchomości od osoby ujawnionej w księdze wieczystej jako właściciel, która jednak w rzeczywistości właścicielem nie jest, może dojść do zasiedzenia w dobrej wierze. Z kolei świadome korzystanie, bez tytułu prawnego, z cudzej nieruchomości może prowadzić do zasiedzenia w złej wierze.

Pamiętać trzeba, iż przepisy prawa wprowadzają domniemanie dobrej wiary. Dodatkowo na uwadze należy mieć, iż 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.

■ Jak zasiedzieć nieruchomość?

Stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości następuje w drodze postępowania sądowego. Do zgłoszenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności uprawniony jest każdy zainteresowany. Zainteresowanym jest ten, kto ma interes prawny w stwierdzeniu przez siebie lub inną osobę nabycia własności przez zasiedzenie. Zainteresowanym w sprawie jest każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania, może on wziąć udział w każdym stanie sprawy aż do zakończenia postępowania w drugiej instancji.

Ważne: poza posiadaczem samoistnym prawo do złożenia wniosku o zasiedzenie będą mieli również, m.in. następcy prawni posiadacza samoistnego, a także ewentualni wierzyciele, których interes polegać będzie na ustaleniu, że właścicielem nieruchomości jest posiadacz, który jako dłużnik uchyla się od egzekucji.

Wniosek, o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości należy złożyć do sądu właściwego z uwagi na położenie nieruchomości. Wniosek powinien zawierać:

- oznaczenie sądu;
- oznaczenie wnioskodawcy i uczestników postępowania;
- określenie nieruchomości w sposób umożliwiający jej identyfikację przez wskazanie miejsca jej położenia, obszaru, numeru działki oraz numeru księgi wieczystej i sądu, który tą księgę wieczystą prowadzi;
- wskazanie okresu posiadania samoistnego nieruchomości przez osobę niebędącą właścicielem nieruchomości, na rzecz której zasiedzenie ma nastąpić oraz określenie daty, z którą wedle wnioskodawcy nastąpiło nabycie prawa własności przez zasiedzenie;
- sformułowanie żądania, aby sąd stwierdził zasiedzenie własności nieruchomości na rzecz danego podmiotu;
- przytoczenie dowodów na okoliczność posiadania samoistnego nieruchomości.
- uzasadnienie, w którym wnioskodawca określi sposób wejścia w posiadanie nieruchomości przez osobę, na rzecz której zasiedzenie ma nastąpić (czyli na jakiej podstawie stała się posiadaczem danej nieruchomości), osobę i adres poprzedniego właściciela nieruchomości, a jeżeli nie żyje – to jego spadkobierców,

Ważne: Osoba wskazana w postanowieniu stwierdzającym zasiedzenie nie musi być tożsama z osobą wnioskodawcy. Wynika to z deklaratoryjnego charakteru tego postanowienia, którego skutkiem jest ustalenie w dzisiaj wydanym postanowieniu, że jakieś zdarzenie nastąpiło już w przeszłości i od tego momentu niesie za sobą skutki prawne. To oznacza, że Sąd orzekając może stwierdzić, że dana nieruchomość została zasiedziana przez określoną osobą, nawet jeśli osoba ta nie żyje w dacie wydania postanowienia.