



## **„Zasiedzenie nieruchomości i ruchomości”**

Instytucja zasiedzenia polega na tym że osoba która nie jest właścicielem rzeczy może nabyć prawo własności w związku z nieprzerwanym jej posiadaniem przez wskazany w ustawie okres czasu.

Zwykle do nabycia własności dochodzi przez jakąś czynność prawną między dotychczasowym właścicielem rzeczy a „nowym” właścicielem i może to być np. kupno, otrzymanie w darowiźnie, spadkobranie itp. W przypadku zasiedzenia do nabycia dochodzi gdy osoba która rzecz posiada, posiada ją jak właściciel przez określony w ustawie okres czasu.

To prawo własności przez zasiedzenie może nabyć posiadacz samoistny samodzielnie lub łącznie z innymi osobami (w szczególności rzecz na podstawie zasiedzenia może wejść do majątku wspólnego małżonków), zarówno gdy posiada rzecz „w dobrej wierze” jak i „w złej wierze”.

Co można zasiedzieć?

- rzeczy ruchome,
- nieruchomości,
- użytkowanie wieczyste,
- służebności gruntowe.

### **Jakie rodzaje nieruchomości można zasiedzieć?**

1. nieruchomości gruntowe,
2. nieruchomości budynkowe,
3. nieruchomości lokalowe.

#### Nieruchomości gruntowe

Nieruchomość gruntową stanowi grunt wraz z częściami składowymi (z wyłączeniem budynków). Można powiedzieć, że jest to podstawowy typ nieruchomości.

Można również zasiedzieć grunt będący w użytkowaniu wieczystym (wraz z posadowionym na nim budynkiem) oraz grunt rolny (nieruchomość rolną). Jednak zgodnie z kodeksem cywilnym zasiedzenie gruntu rolnego jest

możliwe jedynie przez rolnika indywidualnego jeżeli ustalona powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność wynosi nie więcej niż 300 ha użytków rolnych.

### Nieruchomości budynkowe

Zgodnie z zasadą określoną w k.c. że budynek wybudowany na nieruchomości stanowi część składową nieruchomości gruntowej (czyli o co na stałe związane z gruntem należy do gruntu – inaczej właścicielem budynku jest właściciel). W związku z powyższym zasiedzenie prawa własności budynku jest możliwe tylko w połączeniu z zasiedzeniem prawa własności gruntu.

### Nieruchomości lokalowe

Zasiedzenie nieruchomości lokalowej jest możliwe tylko w przypadku gdy została ona wyodrębniona czyli stanowi przedmiot odrębnej własności. Jeżeli lokal nie został wyodrębniony to zasiedzeniu może podlegać jedynie udział w prawie współwłasności nieruchomości.

### **Jak można zasiedzieć ruchomość?**

Ruchomości, z samej nazwy są to rzeczy „ruchome”, w przeciwieństwie do nieruchomości które są „nieruchome”. Mogą to być np. pojazdy, sprzęt inne przedmioty. Ruchomości również można zasiedzieć, jednak posiadacz rzeczy przez cały czas posiadania musi pozostawać w „dobrej wierze”. Tak sformułowana zasada prawa ma zapobiegać temu, że ktoś kto rzecz np. ukradnie będzie mógł stać się jej właścicielem po upływie określonego w ustawie czasu.

### **Jakie okoliczności muszą zaistnieć żeby można było zasiedzieć rzecz, czyli jakie są ustawowe przesłanki zasiedzenia ?**

Przy zasiedzeniu **nieruchomości** muszą być spełnione następujące przesłanki:

#### 1. posiadanie samoistne.

- posiadać samoistnie oznacza traktowanie siebie jako właściciela nieruchomości oraz zachowywanie się wobec innych osób tak jak właściciel tej nieruchomości.

#### 2. ciągłość posiadania,

- posiadanie to musi trwać przez cały okres zasiadywania. Jednak przyjmuje się, że przemijająca przeszkoda w posiadaniu rzeczy nie powoduje przerwania posiadania, a co za tym idzie biegu zasiedzenia.

- Przerwanie posiadania samoistnego nie powoduje także oddanie nieruchomości do posiadania zależnego innej osobie (np. oddanie w najem albo dzierżawę).

- co równie ważne do okresu posiadania można doliczyć okres posiadania poprzednika prawnego, czyli. np. swoich rodziców

### 3. upływ okresu czasu,

- ustawa określa jaki okres posiadania potrzebny jest do zasiedzenia nieruchomości – okres ten jest różny w zależności od tego, czy posiadacz samoistny działa w dobrej, czy w złej wierze.

Przy zasiedzeniu **ruchości** muszą być spełnione następujące przesłanki:

1. posiadanie samoistne,
2. ciągłość posiadania,
3. upływ okresu czasu
4. dobra wiara przez cały okres czasu niezbędny do zasiedzenia.

Czym jest dobra wiara ? - zachodzi wtedy, gdy posiadacz samoistny ma usprawiedliwione w danych okolicznościach przekonanie, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (czyli prawo własności).

### **Terminy zasiedzenia przewidziane ustawą**

1. Przy zasiedzeniu nieruchomości - 20 lat posiadania nieruchomości w dobrej wierze, a 30 lat samoistnego posiadania w złej wierze.
2. Przy zasiedzeniu ruchomości - 3 lata posiadania ruchomości ( wyłącznie ) w dobrej wierze.

Bieg powyższych terminów zasiedzenia rozpoczyna się od dnia objęcia rzeczy w posiadanie przez posiadacza samoistnego, który nie jest jej właścicielem.

Z chwilą upływu powyższych terminów zasiedzenia nabywa się własność posiadanej rzeczy z mocy prawa.

Jeśli mowa o terminach zasiedzenia to trzeba zwrócić szczególną uwagę na treść art. 173 k.c. Przepis ten stanowi, że jeżeli właściciel nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie jest małoletni, to zasiedzenie nie może skończyć się wcześniej niż z upływem dwóch lat od uzyskania pełnoletności przez właściciela.

### **Sposób liczenia terminów zasiedzenia.**

Bieg terminu zasiedzenia rozpoczyna się w dniu, w którym nastąpiło objęcie nieruchomości bądź ruchomości w posiadanie samoistne przez posiadacza (

czyli tę osobę która chce daną rzecz zasiedzieć) i kończy się z upływem lat 3 lub 20 lub 30 w dniu, który datą odpowiada początkowemu dniowi terminu - a więc dniowi objęcia w posiadanie samoistne.

Zdarzenia, które zawieszają lub przerywają bieg terminu zasiedzenia:

**a. Przerwanie biegu terminu zasiedzenia** następuje w przypadku podjęcia przez właściciela czynności procesowej zmierzającej do pozbawienia posiadacza posiadania – czyli właściciel wystąpi przeciwko posiadaczowi z roszczeniem, np. o wydanie rzeczy. W przypadku przerwania biegu terminu zasiedzenia, okres niezbędny do zasiedzenia należy liczyć od początku.

Przerwanie następuje:

- 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 lub zabezpieczenia prawa własności;
- przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje.
- przez wszczęcie mediacji.

**b. Zawieszenie biegu terminu zasiedzenia** - bieg zasiedzenia nie może się rozpocząć, a rozpoczęty ulega zawieszeniu:

- między dziećmi a rodzicami przez czas trwania władzy rodzicielskiej,
- między osobami nie mającymi pełnej zdolności do czynności prawnych a osobami sprawującymi opiekę lub kuratelę przez czas trwania opieki i kurateli,
- między małżonkami przez czas trwania małżeństwa,
- przez czas trwania siły wyższej uniemożliwiającej właścicielowi dochodzenie jego praw przed sądem. Zawieszenie terminu zasiedzenia trwa do czasu ustania przeszkody.

W przypadku zawieszenia biegu terminu zasiedzenia do okresu posiadania prowadzącego do zasiedzenia nie wlicza się okresu, w którym bieg terminu był zawieszony.

### **Dokumenty i dowody niezbędne do złożenia wniosku o zasiedzenie?**

Dokumenty te zależne są od tego jakiego rodzaju rzecz chcemy zasiedzieć.

Jeżeli wniosek dotyczy nieruchomości to do wniosku o zasiedzenie nieruchomości należy załączyć:

- odpis z księgi wieczystej albo zaświadczenie o stanie prawnym wynikającym ze zbioru dokumentów (jeżeli księga wieczysta nie jest prowadzona),
- wyrys z mapy ewidencyjnej nieruchomości wraz z wypisem z rejestru gruntów,
- informację organu podatkowego co do osoby posiadacza nieruchomości oraz osoby opłacającej podatek od nieruchomości i podatek gruntowy (obecnie podatek rolny) za okres objęty wnioskiem,
- inne dowody na wykazanie posiadania samoistnego – np. dane świadków którzy mogą poświadczyć nieprzerwane posiadanie i jego zakres, itp.

### **Jak wygląda przebieg procedury sądowej?**

Posiadacz samoistny, wraz z upływem określonego w ustawie czasu nabywa automatycznie prawo własności, jednak aby swoje prawo potwierdzić i móc się nim posługiwać ( sprzedać, darować, udowodnić przed instytucjami) należy wszcząć postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia. Jest to postępowanie nieprocesowe, w toku którego sąd bada czy do zasiedzenia doszło.

Jeżeli w postępowaniu sąd uzna iż doszło do zasiedzenia wydaje postanowienie stwierdzające nabycie własności przez zasiedzenie wskazując kto i w jakiej dacie zasiedział daną rzecz.

Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia posiadacz musi złożyć do właściwego sądu rejonowego właściwego ze względu na miejsce położenia rzeczy. We wniosku wskazuje się wszystkich uczestników postępowania – czyli osoby, które nam są znane a których orzeczenie może dotyczyć – dotychczasowego właściciela, lub jego następców prawnych ( spadkobierców ), należy oznaczyć rzecz która chcemy zasiedzieć możliwie najdokładniej, z miejscem jej położenia, oraz wskazać datę zgodnie z którą według posiadacza doszło do zasiedzenia.

Po przeprowadzeniu postępowania sąd wyda orzeczenie w postaci postanowienia od którego przysługuje apelacja do sądu II instancji.

### **Jaka jest opłata sądowa od wniosku?**

Opłata od wniosku o stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie jest stała, czyli niezależna od wartości nieruchomości i wynosi 2000 zł.

- w przypadku trudnej sytuacji rodzinnej i finansowej można wnosić o zwolnienie od kosztów postępowania – należy złożyć stosowne oświadczenie o stanie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania (formularz oświadczenia można pobrać w siedzibie sądu lub na stronie internetowej – [www.gov.pl](http://www.gov.pl)).

Po wydaniu postanowienia o stwierdzeniu nabycia własności na podstawie zasiedzenia można wnioskować o dokonanie wpisu w księdze wieczystej nieruchomości – koszt wniosku to 200 zł.

### **Jakie są skutki stwierdzenia zasiedzenia przez sąd?**

Głównym skutkiem postanowienia sądu jest utrata prawa własności przez dotychczasowego właściciela i stwierdzenie nabycia prawa własności przez dotychczasowego posiadacza samoistnego,

Po uprawomocnieniu się postanowienia sądu stwierdzającego zasiedzenie, fakt zasiedzenia należy zgłosić do urzędu skarbowego celem opłaty podatku od nabycia prawa w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego.

W przypadku problemów prawnych, potrzeby pomocy zapraszamy do korzystania z punktów nieodpłatnej pomocy prawnej i nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego.

Na stronie <https://np.ms.gov.pl> znajduje się prosta wyszukiwarka w której znajdziecie Państwo wszystkie dostępne w Polsce punkty tej pomocy.