



Kącik Porad Obywatelskich

Zasiedzenie

Zasiedzenie – sposób nabycia własności lub innego prawa rzeczowego przez długoletnie posiadanie.

Zasiedzieć można zarówno nieruchomość (grunty) jak i ruchomość (samochód), a także służebność gruntową np. drogę, ale tylko wtedy, gdy jest ona wytyczona i utwardzona. Zasiedzieć możemy nieruchomość należącą do osoby fizycznej, spółki, spółdzielni, gminy i Skarbu Państwa.

1. Zasiedzenie nieruchomości

Zasiedzieć można każdą nieruchomość lub jej fizyczną część np. teren wydzielony z większej nieruchomości na działkę budowlaną

Art. 172. Kodeksu cywilnego mówi „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). § 2. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze

Art. 173. 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

Nieruchomość przez zasiedzenie można nabyć po spełnieniu dwóch warunków:

- posiadania,
- upływu czasu

2. Posiadanie samoistne

Jest to takie posiadanie, w którym osoba będąca

posiadaczem traktuje siebie jak właściciela i w odniesieniu do nieruchomości zachowuje się tak jak właściciel np. uprawia grunty, zbiera pożytki z gospodarstwa rolnego, płaci podatki, ubezpiecza budynki, rozbudowuje budynki na gruncie. Wykonywanie prawa własności w imieniu właściciela – czyli posiadanie zależne np. użytkowanie, najem, dzierżawa nigdy nie doprowadzi do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie.

Jako przykład może posłużyć fakt opuszczenia nieruchomości przez osobę, która wyjeżdża za granicę, a sąsiad, który ma pełną świadomość, czyja jest ta nieruchomość, zaczyna z niej korzystać. Pomimo posiadania, nie może jednak taką nieruchomością rozporządzać jak właściciel np. komuś jej darować lub sprzedać. Jeżeli od chwili takiego posiadania upływie 30 lat, może taką nieruchomość zasiedzieć. Sąd wydając orzeczenie potwierdza tylko fakt jej zasiedzenia.

3. W dobrej i złej wierze

Jeśli użytkujemy nieruchomość jak właściciel i jesteśmy przekonani, że przysługuje nam takie prawo, uznaje się, że robimy to w dobrej wierze. Posiadaczem w dobrej wierze jest np. właściciel nieruchomości kupionej notarialnie od osoby, która, jak się później okazało, nie miała prawa jej sprzedawać.

Zła wiara przypisana zostanie użytkownikowi nieruchomości, który dobrze wie, kto jest jej faktycznym właścicielem lub też mógł to z łatwością ustalić, ale zlekceważył ten obowiązek. Np. rolnik orientuje się doskonale, kto jest właścicielem uprawianej przez siebie działki, ale wykorzystuje fakt, że właściciel po wyjeździe za granicę przestał się działką interesować.

Korzystający z nieruchomości w dobrej wierze może starać się o przejęcie jej na własność przez zasiedzenie po 20 latach użytkowania.

Dla posiadacza w złej wierze termin ten wynosi 30

lat. Za datę początkującą bieg zasiedzenia przyjmuje się dzień objęcia nieruchomości przez posiadacza. Dla terminów tych nie ma znaczenia, czy posiadanie w złej wierze zostało zamienione na posiadanie w dobrej wierze. Decyduje, bowiem chwila wejścia w posiadanie nieruchomości.

4. Jak się starać o nieruchomość przez zasiedzenie?

Do 1 października 1990 r. obowiązywał zakaz nabywania na własność poprzez zasiedzenie nieruchomości należących do gmin czy skarbu państwa. Zakaz zniosła nowelizacja kodeksu cywilnego, która dopuściła zaliczenie do zasiedzenia okresu sprzed tej daty. Zalicza się jednak nie więcej niż połowę okresu zasiedzenia. Jeśli więc jako posiadaczowi nieruchomości państwowej minęło 30 lat zasiedzenia, w tym nie więcej niż 15 lat byliśmy posiadaczem przed 1 października 1990 r., możemy ubiegać się o potwierdzenie własności.

Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, składamy w sądzie rejonowym, właściwym dla miejsca położenia tej nieruchomości.

Wpis w sprawie o zasiedzenie jest stały i wynosi 2 tys. zł.

Sąd tylko potwierdzi nabycie własności, które następuje z mocy prawa po upływie wymaganego terminu zasiedzenia.

W posiedzeniu sądu uczestniczyć musi właściciel nieruchomości lub jego następca prawny. Ubiegający się o zasiedzenie musi, więc wskazać sądowi takiego właściciela. Jeśli go nie zna lub nie znajdzie, wówczas sąd ogłosi publicznie o toczącym się postępowaniu.

Sąd ma obowiązek ustalić i wezwać na posiedzenie wszystkich uczestników postępowania.

Na podstawie postanowienia sądu będziemy mogli wpisać siebie, jako właściciela w księdze wieczystej nieruchomości.

5. Co po wyroku o zasiedzeniu?

Po uprawomocnieniu się postanowienia sądu, w ciągu miesiąca należy zapłacić podatek od zasiedzenia. Wynosi on 7% wartości rynkowej nieruchomości. Płaci się go w urzędzie skarbowym właściwym dla położenia nieruchomości. Jeśli w czasie zasiedzenia ponieśliśmy nakłady na remonty czy rozbudowę nieruchomości, wartość tych wydatków możemy odliczyć od podatku na podstawie przedstawionych rachunków czy faktur.

6. Zasiedzenie ruchomości

Do nabycia cudzej rzeczy (ex lege) dochodzi po upływie trzech lat nieprzerwanego posiadania samoistnego. Termin trzyletni liczony jest od momentu objęcia rzeczy w posiadanie samoistne i w dobrej wierze.

Istnienie dobrej wiary jest konieczne przez cały okres 3 lat. Jeżeli posiadacz ruchomości przed upływem 3 lat uzyska wiadomość, że rzecz, którą posiada pochodzi np. z kradzieży, to nigdy nie stanie się jej właścicielem.

Podstawa prawna:

1. Kodeks cywilny (ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Dz. U. nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami), art. 172 -178.
2. Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. O kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167 poz.1398 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn Dz. U. z 2004 r. Nr 142 poz. 1514 z późniejszymi zmianami.

Magdalena Kamowska

Biuro Porad Obywatelskich w Debrznie

Stowarzyszenie

"Na Rzecz Rozwoju Miasta i Gminy Debrzno"

ul. Ogrodowa 26

77 - 310 Debrzno

tel. +48 59 833 57 50, +48 59 833 71 49

fax +48 59 833 71 79

www.bpo.stowdeb.pl

