



ZASIEDZENIE NIERUCHOMOŚCI LUB RZECZY RUCHOMEJ

W prawie polskim istnieje wiele sposobów nabycia własności. Zasiedzenie jest jednym z nich. W zależności od rodzaju może ono dotyczyć ruchomości lub nieruchomości. Jeśli posiadamy rzecz bądź nieruchomość przez odpowiednio długi czas, nabędziemy jej własność z mocy prawa. Nie ma przy tym znaczenia, kto był poprzednim właścicielem ruchomości lub nieruchomości.

JAKIE WARUNKI NALEŻY SPEŁNIĆ BY ZASIEDZIEĆ NIERUCHOMOŚĆ?

Zgodnie z art. 172 kodeksu cywilnego, posiadacz samoistny nieruchomości w dobrej wierze, niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu.. Natomiast jeśli posiadacz, posiadał w złej wierze, to nabywa on jej własność przez zasiedzenie po upływie lat trzydziestu.

Oznacza to, że by doszło do zasiedzenia nieruchomości należy spełnić łącznie następujące warunki:

- **posiadanie samoistne nieruchomości**, czyli posiadanie rzeczy tak jak właściciel. Oznacza to, iż zasiedzenie nie jest możliwe, gdy posiadamy daną nieruchomość na podstawie umowy, która czyni nas posiadaczem zależnym. Do takich umów zaliczamy między innymi umowę dzierżawy czy najmu, Zasiedzenie nie będzie również możliwe w przypadku bezumownego posiadanie nieruchomości po wygaśnięciu umowy najmu czy dzierżawy. Niezbędne jest zatem zachowywanie się jak właściciel, czyli np. pobieranie pożytków, ponoszenia obciążeń związanych z rzeczą, uiszczanie wszelkich podatków i opłat związanych z daną rzeczą,
- upływ czasu posiadania nieruchomości. Kodeks cywilny przewiduje, iż w zależności od dobrej lub złej woli posiadacza, celem stwierdzenia zasiedzenia nad nieruchomością musi upłynąć odpowiedni okres.

Dla posiadacza w dobrej wierze będzie to okres dwudziestu lat, a dla posiadacza w złej wierze trzydziestu lat.

Z dobrą wiarą mamy do czynienia wówczas, gdy posiadacz władał nieruchomością, będąc w mylnym ale uzasadnionym okolicznościami przeświadczeniu, że jest właścicielem.

Z kolei o złej wierze można mówić w sytuacji, gdy w momencie obejmowania nieruchomości we władanie posiadacz wiedział, że nieruchomość ta nie należy do niego.

-nieprzerwane posiadanie nieruchomości, oznacza, iż daną nieruchomość musimy posiadać (musimy nią władać jak właściciel) przez pełny okres dwudziestu lub trzydziestu lat, bez żadnych przerw.

JAK POTWIERDZIĆ ZASIEDZENIE?

W sytuacji spełnienia wszystkich wyżej wskazanych przesłanek, zasiedzenie następuje z mocy prawa, jednak jego **formalne potwierdzenie jest możliwe poprzez wydanie przez Sąd postanowienia o nabyciu własności w drodze zasiedzenia**. W związku z tym niezbędne ku temu stanie się złożenie wniosku do Sądu o wydanie takiego postanowienia.

Wniosek do sądu o stwierdzenie nabycia własności w drodze zasiedzenia należy złożyć do sądu rejonowego właściwego dla miejsca położenia nieruchomości.

NA CZYM POLEGA ZASIEDZENIE RZECZY RUCHOMEJ (RUCHOMOŚCI)?

Zgodnie z kodeksem cywilnym, posiadacz rzeczy ruchomej nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada rzecz nieprzerwanie od lat trzech i pozostaje posiadaczem w dobrej wierze. Oznacza to, że musisz posiadać daną rzecz będąc przekonanym, że nikt inny nie ma i nie zgłasza do niej praw.

Nabycie własności, rzeczy możliwe jest, w odróżnieniu od nabycia nieruchomości, wyłącznie w dobrej wierze.



Wniosek taki podlega opłacie, a opłata wynosi 2000 złotych. We wniosku należy też podać wartość nieruchomości, którą chcemy zasiedzieć (wartość ta ma istotny wpływ na wymiar ewentualnego późniejszego podatku od nabycia) oraz wskazać jako uczestników postępowania poprzednich właścicieli nieruchomości. Należy też w sposób zwięzły opisać jaki sposób weszło się w posiadanie nieruchomości oraz kiedy rozpoczął i zakończył się bieg zasiedzenia. Po uzyskaniu orzeczenia sądowego aktem własności staje się postanowienie

Sądu w tym przedmiocie, a odpisem postanowienia możemy się posłużyć na przykład celem złożenia wniosku o wpisanie do księgi wieczystej osoby, która nabyła prawo własności nieruchomości przez zasiedzenie

Bezpłatne wzory wniosku o nabycie własności w drodze zasiedzenia można uzyskać w każdym sądzie rejonowym oraz w punktach pomocy prawnej znajdujących się na terenach powiatu, są one też powszechnie dostępne w Internecie.