



Zasiedzenie nieruchomości to częsty temat porad prawnych w mojej Kancelarii adwokackiej. Zasiedzenie to jeden ze sposobów nabycia nieruchomości. Jest to sposób nabycia, który legalizuje wieloletni stan faktyczny odpowiadający wykonywaniu prawa własności.

Po co ustawodawca „wymyślił” zasiedzenie?

Zasiedzenie porządkuje stosunki własnościowe, bowiem daje możliwość usunięcia niezgodności między stanem faktycznym i stanem prawnym.

Wizja **zasiedzenia** ma mobilizować właścicieli do wykonywania uprawnień wynikających z ich prawa własności.

Celem **zasiedzenia** jest bezpieczeństwa obrotu prawnego. **Zasiedzenie** ma bowiem chronić interesy tych ludzi, którzy w dobrej wierze objęły nieruchomość we władanie na podstawie mylnego przeświadczenia, że przysługuje im prawo własności. Wieloletnie posiadanie domu mieszkania czy działki gruntu umacniało zaś ich w tym (błędnym) przekonaniu.

Kiedy można nabyć nieruchomość przez zasiedzenie?

Przepisy kodeksu cywilnego wskazują, że żeby **nabyć nieruchomość przez zasiedzenie**, trzeba przez odpowiednio długi okres być jej posiadaczem, i to co ważne – tylko posiadaczem samoistnym.

Kto jest posiadaczem samoistnym, który może nabyć nieruchomość w drodze zasiedzenia?

Kwestie posiadacza samoistnego regulują przepisy kodeksu cywilnego. Posiadaczem samoistnym jest taka osoba, która choć nie jest właścicielem, to faktycznie włada nieruchomością jak właściciel, czyli używa rzeczy, pobiera z niej pożytki, przekształca etc.

Wykluczona jest możliwość zasiedzenia, jeśli posiadający ma inne prawo, z którym łączy się władztwo nad cudzą rzeczą. Posiadaczem samoistnym nie jest bowiem osoba, której prawo posiadania rzeczy wynika z innej, niż prawo własności podstawy. Jest to **posiadacz zależny**. **Posiadacz zależny** nie może domagać prawa własności do rzeczy, którą włada. Ma on świadomość, że jej właścicielem jest inna osoba (inne osoby). Jego zachowanie polega więc de facto na korzystaniu z cudzych uprawnień właścicielskich. Takie posiadanie może mieć charakter posiadania „prawnego” (np. opartego o umowę najmu, dzierżawy, użyczenia, zastawu, etc.) lub bezprawnego (czyli władztwo nad rzeczą bez tytułu prawnego np. gdy najemca nie opuszcza nieruchomości po zakończeniu umowy).

Zasiedzenie nieruchomości należącej do małżonka.

Bardzo ciekawym zagadnieniem jest kwestia samoistności posiadania nieruchomości przez małżonka. W czasie trwania małżeństwa np. żona może mieszkać w nieruchomości męża nawet jeśli nie posiada do tej nieruchomości tytułu prawnego. Często jest tak, że po wielu latach małżeństwa, małżonkowie zapominają o tytułach własności i zaczynają traktować nieruchomość męża/żony jak swoją własność. W trakcie trwania związku małżeńskiego pracują na tej nieruchomości, czy ją remontują, a po latach są zaskoczeni, że nie mają do tej nieruchomości żadnych praw.

Oceny wymaga, czy posiadanie nieruchomości stanowiącej majątek osobisty małżonka nie jest posiadaczem samoistnym. Małżonek staje się bowiem posiadaczem nieruchomości wyłącznie na skutek zawarcie małżeństwa. Jego posiadanie jest ściśle związane z posiadaniem drugiego współmałżonka. Dlatego wątpliwości budzi, czy taki rodzaj posiadania może prowadzić do

zasiedzenia nieruchomości małżonka.

Upływ czasu niezbędny do zasiedzenia.

Nabycie własności przez zasiedzenia wymaga, poza samoistnością posiadania, także upływu wskazanego w ustawie czasu. W przypadku posiadania w dobrej wierze niezbędny jest upływ 20 lat. Tam, gdzie nie można mówić o dobrej wierze posiadacza, własność nieruchomości przez zasiedzenie można nabyć dopiero po upływie 30 lat.

Czym różni się zmierzające do zasiedzenia nieruchomości posiadanie w dobrej wierze od posiadania w złej wierze?

Posiadacza w dobrej wierze to ten, kto pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że przysługuje mu prawo własności. Z zasady powinniśmy wiedzieć, na jakiej podstawie korzystamy z nieruchomości. Nie wystarczy zatem samo przekonanie, że jesteśmy właścicielem konkretnej nieruchomości i korzystając z niej nie naruszamy praw innych osób. Muszą być wyjątkowe okoliczności, które dają logiczne i uzasadnienie do takiego przekonania. W przeszłości, gdy obrót nieruchomościami nie był tak sformalizowany, takie sytuacje były dużo częste. Obecnie trudno sobie wyobrazić stan faktyczny, w którym można byłoby usprawiedliwić przekonanie posiadacza, że jest „prawnym” właścicielem. Jedynie przychodzi mi do głowy stwierdzenie po latach nieważności aktu notarialnego przenoszącego własność, z przyczyn nie leżących po stronie nabywcy nieruchomości, o których nie miał on wiedzy.

Na jaką datę badamy dobrą i złą wiarę posiadacza samoistnego w sprawie o zasiedzenie?

W sprawie o zasiedzenie, gdy badamy, czy posiadacz był w dobrej, czy w złej wierze, istotny jest moment początku posiadania nieruchomości. Nawet posiadacz po kilku latach dowiedział się o tym, że nie ma praw do nieruchomości, to nadal traktujemy go jako posiadacza w dobrej wierze, jeśli wchodząc w posiadanie, taka dobra wiara mu przysługiwała.

Ile kosztuje sprawa o zasiedzenie nieruchomości?

Opłata od wniosku o zasiedzenie nieruchomości wynosi 2000 zł.

Koszty prawnika w sprawie o zasiedzenie są zaś uzależnione od skomplikowania sprawy oraz wartości nieruchomości. Warto skorzystać z porady, na której otrzymają Państwo wycenę.

adwokat Marta Rozwadowska - Kucka

