



Nabywanie prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie

Zasiedzenie jest jednym ze sposobów nabycia prawa własności nieruchomości. Aby jednak można było stwierdzić, iż doszło do zasiedzenia należy spełnić łącznie dwie przesłanki.

Po pierwsze - istotny jest upływ czasu. Posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, jeżeli był w dobrej wierze. Jeżeli posiadacz był w złej wierze, to nabywa własność nieruchomości po upływie lat trzydziestu.

Dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu prawo własności. Przy ocenie dobrej wiary u posiadacza nieruchomości decyduje chwila objęcia jej w posiadanie. Nie jest jednak w dobrej wierze posiadacz samoistny, który nabył posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, bowiem zdaje sobie on sprawę z tego, że nie nabywa prawa własności.

Drugą przesłanką niezbędną do nabycia prawa własności jest fakt posiadania danej nieruchomości w sposób samoistny. Zgodnie z art. 336 Kodeksu Cywilnego, posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel. Mają o tym świadczyć okoliczności faktyczne, z których można wnioskować iż posiadacz ma wolę wykonywania prawa własności i je wykonuje. W praktyce chodzi o takie okoliczności jak w szczególności: płacenie podatku od nieruchomości i uiszczanie wszelkich innych opłat eksploatacyjnych z nią związanych, uprawianie nieruchomości rolnej, fakt zameldowania i zamieszkiwania w niej, itp.

Aby doszło do nabycia rzeczy przez zasiedzenie, posiadanie samoistne powinno trwać nieprzerwanie przez określony wyżej okres czas. Posiadanie samoistne musi mieć charakter jednocześnie posiadania ciągłego. Przy czym pamiętać należy, że przemijająca przeszkoda w wykonywaniu posiadania nie pozbawia go charakteru posiadania ciągłego.

Można zasiedzieć każdą nieruchomość, zarówno gruntową jak i budynkową. Nieruchomość lokalową można jednak zasiedzieć jedynie w całości. Niedopuszczalne jest zasiedzenie jednego z kilku pokoi wchodzącego w skład mieszkania.

Jeżeli wszystkie przesłanki zasiedzenia, o których była mowa powyżej zostały spełnione, osoba, która co do zasady nabyła własność w drodze zasiedzenia, powinna żądać potwierdzenia powyższego w drodze orzeczenia sądowego. Orzeczenie to jest dowodem nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie i stanowi podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej. Do zgłoszenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności uprawniony jest każdy zainteresowany. Jeżeli wnioskodawca nie wskazuje innych zainteresowanych, orzeczenie może zapaść dopiero po wezwaniu innych zainteresowanych przez ogłoszenie. Jeżeli w terminie wskazanym w orzeczeniu nikt się nie zgłosi albo zgłoszący się własności nie wykaże, sąd stwierdzi zasiedzenie, jeżeli zostało ono udowodnione.

Składając wniosek o stwierdzenie zasiedzenia należy dołączyć do niego odpis z księgi wieczystej albo stosowne zaświadczenie o stanie prawnym nieruchomości wynikającym ze zbioru dokumentów, mapę nieruchomości sporządzoną według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księdze wieczystej oraz wyciąg z ewidencji gruntów. W samym wniosku wnioskodawca powinien wskazać na okoliczność upływu odpowiedniego okresu czasu (20/30lat), opisać wszelkie okoliczności świadczące o tym, iż władał daną nieruchomością jak właściciel, powołać świadków na tą okoliczność, dołączyć wszelkie dokumenty świadczące o powyższym). Od wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie pobiera się opłatę stałą w wysokości 2000 zł.