

ZASIEDZENIE

Co to jest i jak działa?

Zasiedzenie to jeden ze sposobów nabycia prawa własności nieruchomości lub rzeczy ruchomej na skutek ich długotrwałego posiadania. Jest to instytucja prawa cywilnego, która pozwala na uregulowanie stanu prawnego rzeczy, gdy rzeczywisty posiadacz przez określony czas zachowuje się jak właściciel, mimo że formalnie nim nie jest. Jest to często wykorzystywane w sytuacjach, gdy właściciel formalny nie interesuje się nieruchomością, a inna osoba korzysta z niej, dba o nią i traktuje ją jak swoją własność.

Podstawy prawne zasiedzenia

Zasiedzenie regulowane jest w ustawie Kodeks cywilny, w szczególności w art. 172–176. Oznacza to, że osoba, która nieformalnie włada nieruchomością jak właściciel, może stać się jej pełnoprawnym właścicielem, jeśli spełni określone warunki.

Jest to szczególnie istotne w przypadku nieuregulowanych stanów prawnych nieruchomości, gdzie formalni właściciele z różnych powodów nie dokonali wpisu do księgi wieczystej lub nie sprawują faktycznego władztwa nad nieruchomością.

Warunki zasiedzenia

Aby doszło do zasiedzenia, muszą być spełnione trzy podstawowe przesłanki:

1) Nieprzerwane posiadanie – osoba, która chce nabyć własność przez zasiedzenie, musi faktycznie władać rzeczą w sposób ciągły przez wymagany okres czasu.

Nie może to być posiadanie sporadyczne lub przerywane przez działania właściciela formalnego, który domaga się zwrotu nieruchomości.

2) Upływ czasu – w przypadku nieruchomości okres zasiedzenia wynosi:

- 20 lat, jeśli posiadacz działa w dobrej wierze
- 30 lat, jeśli posiadacz działa w złej wierze (np. wie, że nie jest właścicielem, ale mimo to korzysta z nieruchomości jak ze swojej)

W przypadku rzeczy ruchomych okres zasiedzenia wynosi 3 lata, pod warunkiem, że posiadacz działa w dobrej wierze.

3) Posiadanie samoistne – oznacza to, że osoba posiada nieruchomość tak, jakby była jej właścicielem, np. opłaca podatki, dba o nieruchomość i korzysta z niej w pełnym zakresie. Nie wystarczy być jedynie dzierżycielem rzeczy, czyli osobą korzystającą z niej na podstawie umowy najmu czy dzierżawy.

Rodzaje zasiedzenia

Zasiedzenie można podzielić na dwa podstawowe rodzaje:

• Zasiedzenie w dobrej wierze

gdy posiadacz jest przekonany, że jest właścicielem nieruchomości, np. kupił ją od osoby, która nie była jej właścicielem, ale nie wiedział o tym. W takim przypadku okres zasiedzenia jest krótszy – 20 lat.

• Zasiedzenie w złej wierze

gdy posiadacz wie, że nie ma praw do nieruchomości, ale mimo to korzysta z niej jak właściciel. Wówczas okres zasiedzenia wynosi 30 lat.

Procedura uzyskania prawa własności przez zasiedzenie

Aby formalnie nabyć prawo własności przez zasiedzenie, konieczne jest złożenie wniosku do sądu rejonowego właściwego dla danej nieruchomości. Wniosek powinien zawierać:

- dane wnioskodawcy
- opis nieruchomości
- dowody potwierdzające ciągłe posiadanie
- wnioski o przesłuchanie świadków

Dowody na zasiedzenie mogą obejmować m.in. zeznania świadków, rachunki za media, decyzje podatkowe, dokumentację zdjęciową potwierdzającą użytkowanie nieruchomości. Sąd, po rozpoznaniu sprawy i stwierdzeniu spełnienia wszystkich przesłanek, wydaje postanowienie o zasiedzeniu, które staje się podstawą do wpisu w księgę wieczystej.



Skutki zasiedzenia

Zasiedzenie powoduje, że dotychczasowy posiadacz staje się właścicielem nieruchomości, a wcześniejszy właściciel traci do niej prawa.

Jest to sposób na uporządkowanie stanu prawnego, zwłaszcza w sytuacjach, gdy nieruchomość przez lata pozostawała w posiadaniu jednej osoby, ale formalnie należała do kogoś innego.

Nowy właściciel może swobodnie dysponować nieruchomością – sprzedawać ją, darować lub przekazywać w spadku.

Jak uniknąć utraty własności przez zasiedzenie?

Aby uniknąć sytuacji, w której ktoś zasiedzi naszą nieruchomość, warto:

- Regularnie sprawdzać stan prawny swojej własności
- Dochodzić swoich praw, np. poprzez wytoczenie powództwa o wydanie rzeczy
- Podejmować kroki, które przerywają bieg zasiedzenia, np. składać pozwy sądowe przeciwko osobie bezprawnie zajmującej nieruchomość
- Monitorować użytkowanie swojej nieruchomości, zwłaszcza gdy znajduje się ona w oddalonym miejscu lub nie jest często odwiedzana.

Zasiedzenie a księgi wieczyste

Zasiedzenie prowadzi do zmian w księgach wieczystych. Po uzyskaniu prawomocnego orzeczenia sądu nowy właściciel może dokonać wpisu swojej własności do księgi wieczystej. Warto pamiętać, że wpis w księdze wieczystej ma znaczenie deklaratoryjne, co oznacza, że potwierdza już nabyte prawo własności.



Podsumowanie

Zasiedzenie to mechanizm, który pozwala na nabycie własności przez długotrwałe posiadanie rzeczy. Może być korzystne dla osób, które przez lata opiekują się nieruchomością, ale także stanowi zagrożenie dla właścicieli, którzy nie interesują się swoimi nieruchomościami.

Kluczowe jest monitorowanie stanu prawnego swojego majątku i odpowiednie reagowanie na ewentualne roszczenia. W przypadku wątpliwości warto skonsultować się z prawnikiem specjalizującym się w prawie cywilnym, aby uniknąć nieprzyjemnych konsekwencji.

ZAPRASZAMY

DO SKORZYSTANIA Z PUNKTU NIEODPŁATNEJ POMOCY PRAWNEJ, NIEODPŁATNEJ POMOCY OBYWATELSKIEJ ORAZ MEDIACJI, W KTÓRYM ADWOKACI, RADCOWIE PRAWNI ORAZ DORADCY OBYWATELSCY NIEODPŁATNIE UDZIELĄ POMOCY.

PONIEDZIAŁEK	09:00 – 13:00	MARKUSZÓW UL. M. SOBIESKIEGO 1	poniedziałek – piątek, Puławy, al. Królewską 3, godz. 08:00 – 12:00 punkt prowadzony przez adwokatów wskazanych przez ORA w Lublinie	PONIEDZIAŁEK	08:00 – 12:00	BARANÓW UL. RYNEK 14
WTOREK	08:00 – 12:00	KAZIMIERZ DOLNY UL. SZKOLNA 1		WTOREK	08:00 – 12:00	NAŁĘCZÓW UL. GŁĘBOCZNICA 23A
ŚRODA	08:00 – 12:00	PUŁAWY UL. DĘBLIŃSKA 4	poniedziałek – piątek, Puławy, al. Królewską 3, godz. 12:00 – 16:00 punkt prowadzony przez radców prawnych wskazanych przez OIRP w Lublinie	ŚRODA	08:00 – 12:00	JANOWIEC UL. RADOMSKA 2
CZWARTEK	08:00 – 12:00	PUŁAWY UL. DĘBLIŃSKA 4		CZWARTEK	08:00 – 12:00	KURÓW UL. 1 ARMII WOJSKA POLSKIEGO 1
PIĄTEK	08:00 – 12:00	ŻYRZYŃ UL. TYSIĄCLECIA 28		PIĄTEK	08:00 – 12:00	KOŃSKOWOLA UL. LUBELSKA 93

Nieodpłatna pomoc prawna i obywatelska udzielana jest każdemu, kto jej potrzebuje i złoży oświadczenie, że nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej.



ZAPISY NA PORADY POD NUMEREM TELEFONU: 609 009 469