



PORADNIK INFORMACYJNY

ZASIEDZENIE NIERUCHOMOŚCI



NIEODPŁATNE USŁUGI
-POMOC PRAWNA
-PORADY OBYWATELSKIE
-MEDIACJA



Zadanie finansowane ze środków przekazanych przez Miasto Białystok
pochodzących z budżetu państwa z części pozostającej w dyspozycji Wojewody Podlaskiego

CZYM JEST ZASIEDZENIE NIERUCHOMOŚCI?

Zasiedzenie nieruchomości to uzyskanie formalnego tytułu własności do gruntu, mieszkania itd.
Po spełnieniu określonych przesłanek.

Przesłanki nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie:

- 1) posiadanie samoistne;
- 2) upływ czasu.

Czy jest posiadanie samoistne?

Posiadanie samoistne ma dwa elementy składowe:

- 1) element fizyczny – „corpus”;
- 2) element psychiczny – „animus”.

Posiadanie samoistne to stan, w którym osoba włada rzeczą jak właściciel a jej władanie nie jest oparte na tytule prawnym. Posiadanie samoistne przejawia się m.in. tym, że posiadacz samodzielnie podejmuje decyzje dotyczące rzeczy, korzysta z rzeczy pobiera z niej pożytki, podnosi koszty jej utrzymania. Posiadanie powinno być widoczne dla otoczenia. Osoby postronne powinny posiadacza postrzegać jak osobę, która wyłącznie podejmuje decyzje dotyczące nieruchomości.

Posiadacza samoistny powinien też mieć wewnętrzną wolę władania nieruchomością dla siebie. Posiadacz samoistny powinien siebie samego postrzegać jako właściciela rzeczy.

Okres posiadania konieczny do nabycia prawa własności nieruchomości

Okres posiadania samoistnego powinien wynosić:

- 1) 20 lat dla posiadania w dobrej wierze;
- 2) 30 lat dla posiadania w złej wierze.

Czym jest dobra wiara?

Dobra wiara w posiadaniu samoistnym prowadząca do zasiedzenia nieruchomości jest postrzegana bardzo rygorystycznie. Przejawia się tym, że posiadacz obiektywnie jest przekonany, że jego posiadanie oparte na tytule prawnym. Posiadanie w dobrej wierze może mieć miejsce wtedy, gdy posiadacz nabywa nieruchomość w formie aktu notarialnego, a później okazuje się, że zbywca nie posiadał tytułu prawnego do nieruchomości i nie mógł skutecznie przenieść prawa własności (np. akt własności ziemi w trybie administracyjnym został wyeliminowany z obrotu prawnego). Przeniesienie własności nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego świadczy o złej wierze posiadacza samoistnego.

Jeżeli posiadacz samoistny nie jest w stanie wykazać dobrej wiary, to bieg zasiedzenia wydłuża się do 30 lat.

Do okresu posiadania można doliczyć okres posiadania można doliczyć okres posiadania poprzednika prawnego np. spadkodawcy.



Od kiedy należy liczyć bieg terminu zasiedzenia?

Rozpoczęcie biegu terminu zasiedzenia należy liczyć od daty objęcia nieruchomości w samoistne posiadanie. Jeżeli nieruchomość była już we władaniu (np. nieruchomość była dzierżawiona) to datą objęcia w posiadanie samoistne będzie data powzięcia zamiaru o władaniu nieruchomością jak właściciel.

Jakie kroki należy podjąć, aby nabyć własność nieruchomości przez zasiedzenie?

Zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia prawa własności. Nabycie prawa własności następuje z mocy prawa jednak, konieczne jest dysponowanie prawomocnym postanowieniem sądu stwierdzającym zasiedzenie. Postanowienie sądu stwierdzające zasiedzenie nieruchomości jest dokumentem, który potwierdza nabycie prawa własności.

W postępowaniu sądowym o stwierdzenie zasiedzenia sąd ustala czy zaistniały przesłanki konieczne do zasiedzenia. Jeżeli wnioskodawca wykaże wszystkie przesłanki sąd stwierdzi nabycie prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie.



Do jakiego sądu należy złożyć wniosek o zasiedzenie nieruchomości?

Sądem właściwym rzeczowo i miejscowo jest sąd rejonowy miejsca położenia nieruchomości.

Co powinien zawierać wniosek o stwierdzenie zasiedzenia?

1. Wskazanie wnioskodawcy oraz uczestników postępowania. Uczestnikiem postępowania zazwyczaj jest osoba, która formalnie w dokumentach urzędowych (np. księga wieczysta, wypis z ewidencji gruntów) figuruje jako właściciel. Jeżeli osoba taka nie żyje uczestnikami powinni być jej spadkobiercy lub potencjalni spadkobiercy, jeżeli postępowanie spadkowe nie zostało jeszcze przeprowadzone. Jeżeli wnioskodawca nie jest w stanie ustalić danych uczestników to należy zawniekskować, aby sąd zarządził ogłoszenie w prasie, że postępowanie o zasiedzenie toczy się i osoby zainteresowane mogą zgłosić swój udział w postępowaniu. Niewskazanie uczestników postępowania lub ich zatajenie może stanowić podstawę do wznowienia postępowania.
2. Dokładne oznaczenie nieruchomości, która ma być przedmiotem zasiedzenia oraz wskazanie daty zasiedzenia.
3. Zgłoszenie wniosków dowodowych potwierdzających spełnienie przesłanek zasiedzenia (np. dowód z przesłuchania świadków, dowód z dokumentów).
4. Uzasadnienie wniosku.
5. Podpis wnioskodawcy.

Wniosek o zasiedzenie podlega opłacie sądowej w wysokości 200 zł. Wniosek wraz załącznikami powinien zawierać tyle odpisów ilu jest uczestników postępowania.

Jeżeli wniosek zawiera braki formalne, sąd wezwie do ich usunięcia.

Najistotniejszym elementem postępowania sądowego o zasiedzenie jest wykazanie przez wnioskodawcę przesłanek zasiedzenia (zwłaszcza posiadania samoistnego i daty objęcia nieruchomości w posiadanie). Jeżeli wnioskodawca nie wykaże przesłanek zasiedzenia Sąd wniosek o zasiedzenie oddali.

Dowody w postępowaniu o zasiedzenie?

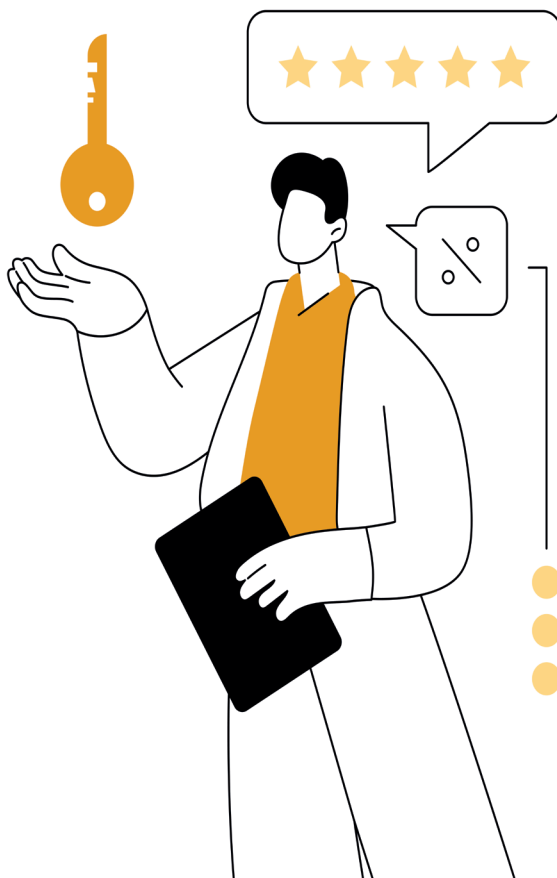
- 1) zeznania świadków (świadkowie mogą potwierdzić: sposób korzystania z nieruchomości, przez wnioskodawcę, czynienie nakładów itp.)
- 2) dowody z dokumentów np. potwierdzenie opłacania podatków, potwierdzenie zakupu polisy ubezpieczeniowej;
- 3) inne dowody np. fotografie, zdjęcia lotnicze;
- 4) informacje z organów: kto opłacał podatki za nieruchomość, kto występował np. o pozwolenie na budowę;
- 5) dowód z opinii geodety (przeprowadzenie dowodu może być konieczne, jeżeli wnioskodawca zasiedział np. tylko część działki o określonym nr geodezyjnym).

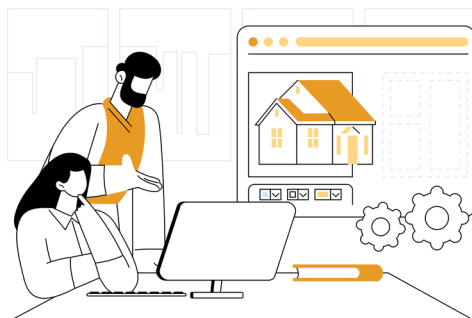
W sprawie o zasiedzenie sąd nie jest związany wskazaną przez wnioskodawcę datą zasiedzenia. Sąd może w postanowieniu o zasiedzenie wskazać inną datę zasiedzenia lub też inną osobę na rzecz, której zostało stwierdzone zasiedzenie.

Sąd rozpoznający wniosek o zasiedzenie powinien uwzględnić ewentualne przeszkody lub ograniczenia natury prawnej dotyczące zasiedzenie, np. nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców, nabywanie nieruchomości rolnych.

Zasiedzenie, a podatki

W przypadku stwierdzenia przez sąd zasiedzenia wnioskodawca powinien uiścić do urzędu skarbowego podatek w wysokości 7 % wartości nabytej przez zasiedzenie nieruchomości.





Nieodpłatna Pomoc Prawna

ul. Świętego Rocha 3, pokój 7A
od poniedziałku do piątku
od godziny 7:30 do godziny 19:30

Uprawnionym do uzyskania nieodpłatnej pomocy prawnej jest osoba, która nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej. Osoba uprawniona, przed uzyskaniem nieodpłatnej pomocy prawnej, składa pisemne oświadczenie, że nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej.

Skorzystanie z nieodpłatnej pomocy prawnej wymaga wcześniejszego umówienia się na wizytę.

Zgłoszeń dokonuje się:

telefonicznie pod nr telefonu: **85 869 66 99**

– czynnym w godzinach pracy Urzędu;

e-mailowo: **darmowapomoc@um.bialystok.pl**;

pod adresem: **<https://np.ms.gov.pl>**.



NIEODPŁATNE USŁUGI
-POMOC PRAWNA
-PORADY OBYWATELSKIE
-MEDIACJA

