

Nabycie własności przez zasiedzenie

data aktualizacji: 2019.02.07 autor:



Niewątpliwie podstawowym sposobem nabycia własności rzeczy jest jej zakup. Istnieją jednak także inne sposoby nabycia własności, a jednym z nich jest właśnie zasiedzenie. Odbywa się ono przez długotrwałe wykonywanie uprawnień właścicielskich przez osobę, która jednak właścicielem nie jest (to tzw. posiadacz samoistny). Celem instytucji zasiedzenia jest korekta stanu prawnego, który nie odpowiada stanowi faktycznemu.

Zasiedzieć można zarówno nieruchomość jak i rzecz ruchomą. Różne są jednak przesłanki takiego nabycia.

Zacznijmy od nieruchomości. Otóż Kodeks cywilny stanowi, że osoba która nie jest właścicielem nieruchomości, nabywa własność, jeżeli posiada ją nieprzerwanie przez 20 lat jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Jednakże, nawet posiadacz w złej wierze nabędzie własność nieruchomości, z tym, że przepisy wymagają, by termin posiadania był o 10 lat dłuższy, czyli stanie się to po 30 latach. Podkreślenia wymaga, że przez cały wymagany okres posiadanie musi mieć charakter samoistny. Samoistnym posiadaczem jest natomiast ten, kto rzeczą "faktycznie włada jak właściciel". Do zasiedzenia nie prowadzi natomiast posiadanie zależne (np. w ramach stosunku dzierżawy) oraz dzierżenie.

Dobra wiara oznacza istniejące w chwili uzyskania posiadania usprawiedliwione przez okoliczności przekonanie o przysługiwaniu posiadaczowi prawa własności. Przykładowo, zdarza się że strony, nie wiedząc, że do przeniesienia własności nieruchomości konieczna jest forma aktu notarialnego, same spisują umowę sprzedaży nieruchomości i są przekonane że kupujący stał się jej właścicielem.

Zasiedzenie może prowadzić do nabycia współwłasności przez jednego lub więcej współposiadaczy samoistnych, np. przez oboje małżonków, którzy wspólnie zasiedzieli nieruchomość.

Skutek zasiedzenia polega na nabyciu własności przez samoistnego posiadacza i jej utracie przez dotychczasowego właściciela. Następuje ex lege, to jest z mocy samego prawa, w dacie upływu terminu. Jako, że upływ terminu zasiedzenia (20 lub 30 lat) pociąga za sobą nabycie własności nieruchomości, orzeczenie sądu może mieć charakter jedynie deklaracyjny- potwierdzający fakt zasiedzenia. Orzeczenie takie zapada w postępowaniu nieprocesowym o stwierdzenie zasiedzenia. Sentencja postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia powinna wskazywać datę, z jaką nastąpiło zasiedzenie.

Ze względu na to, że zasiedzenie powoduje utratę własności dotychczasowego właściciela, przepisy procesowe wyraźnie wskazują na obowiązek wezwania do udziału w postępowaniu osób zainteresowanych. Sąd może zarządzić ogłoszenie, jeżeli uzna to za wskazane. Ogłoszenie ma charakter obligatoryjny, gdy właściciel nie jest znany. Powinno ono zawierać dokładne określenie rzeczy oraz imię i nazwisko jej posiadacza. Jeżeli w terminie 3 miesięcy nikt się nie zgłosi albo zgłoszyszy się nie wykaże własności, sąd stwierdzi zasiedzenie, jeżeli zostało ono udowodnione.

W przypadku rzeczy ruchomych rzecz ma się nieco inaczej. W ich przypadku całkowicie została wyłączona możliwość nabycia własności przez posiadacza w złej wierze. Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, posiadacz rzeczy ruchomej niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada rzecz nieprzerwanie od lat trzech jako posiadacz samoistny, chyba że posiada w złej wierze. Ponadto, dobra wiara musi się utrzymywać przez cały trzyletni okres wykonywania nieprzerwanego posiadania samoistnego.

Joanna Chrostowska, radca prawny

Kancelaria Radcy Prawnego

Skierniewice, ul. Jagiellońska 29 lok. 410

kancelaria.chrostowska@gmail.com, joanna.chrostowska.oirpwarszawa.pl

tel. 573 180 209

Źródło: <https://eglos.pl/aktualnosci/item/30702-nabycie-wlasnosci-przez-zasiedzenie>