

Zasiedzenie a majątek wspólny

data aktualizacji: 2019.02.07 autor:

Joanna Chrostowska

Zacznijmy od przypomnienia kiedy może dojść do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie. Otóż, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat 20 jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Jednakże, po upływie lat 30 posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Dobra wiara zachodzi wtedy, gdy osoba pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym przekonaniu, że naprawdę jest właścicielem nieruchomości. W praktyce znacznie częściej przyjmuje się jednak złą wiarę. Zaznaczyć należy, że dobra wiara sama w sobie nie jest przesłanką nabycia nieruchomości na skutek zasiedzenia. Ma ona o tyle znaczenie, że jej brak wydłuża okres zasiadywania o 10 lat.

Posiadanie nieruchomości wykazuje się najczęściej poprzez fakt dbania o nieruchomość jak właściciel, tj. np. koszenie trawy, sprzątanie, zamieszkiwanie, uprawianie ogrodu itd., a także poprzez płacenie podatków i rachunków od niej.

Przepisy przewidują także możliwość doliczenia czasu posiadania nieruchomości przez poprzednika do czasu posiadania następcy. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz objął nieruchomość w posiadanie w złej wierze, czas jego posiadania może być uwzględniony tylko, gdy łączny czas obecnego posiadacza i jego poprzednika wynosi minimum 30 lat.

Wyobraźmy sobie teraz sytuację, w której kawaler przez 29 lat zajmował się nieruchomością w sposób prowadzący do jej zasiedzenia, a następnie zawarł związek małżeński. Kilka miesięcy później upłynął 30-letni termin zasiedzenia. Albo na przykład, że przez lata małżeństwa jeden z małżonków posiada nieruchomość w sposób prowadzący do jej zasiedzenia (uprawia ogród, kosi trawę, opłaca należności) a drugi z małżonków nie tylko nie współdziała ale nawet nie wie o istnieniu tej nieruchomości. Czy w takich sytuacjach nieruchomość wejdzie w skład majątku wspólnego małżonków, czy też będzie stanowiła majątek osobisty jednego z nich?

Wspólność ustawowa, czyli majątek wspólny małżonków powstaje z chwilą zawarcia małżeństwa. Z kolei do majątku wspólnego małżonków należą przedmioty majątkowe, które zostały nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub przez jednego z nich.

W jednej ze swych uchwał, Sąd Najwyższy przesądził, że własność nieruchomości nabyta przez jednego z małżonków w drodze zasiedzenia wchodzi w skład majątkowej wspólności ustawowej wówczas, gdy bieg terminu zasiedzenia zakończył się w czasie trwania wspólności ustawowej. A zatem, nie ma znaczenia czy małżonek sam zajmował się nieruchomością, ani czy drugi małżonek w ogóle o niej wiedział. Istotne jest tylko to, czy bieg terminu zasiedzenia zakończył się w czasie trwania wspólności ustawowej. Nie ma też znaczenia, czy do zasiedzenia doszło dzień po zawarciu związku małżeńskiego, czy kilkadziesiąt lat od daty ślubu. Na uznanie, że nieruchomość nabyta przez

zasiedzenie stanowi składnik majątku wspólnego małżonków nie wpływa również fakt, iż jeden z małżonków zasiedział nieruchomość doliczając okres posiadania nieruchomości przez swoich rodziców.

Oznacza to, że w sytuacjach opisanych powyżej nieruchomości będą stanowiły majątek wspólny obojga małżonków, zaś w sprawie o podział tego majątku taka nieruchomość również będzie podlegała podziałowi.

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/30730-zasiedzenie-a-majatek-wspolny>