



ZASIEDZENIE W DOBREJ I ZŁEJ WIERZE



Ministerstwo
Sprawiedliwości

Zadanie jest finansowane ze środków budżetu państwa w ramach dotacji celowej przekazanej Powiatowi Sochaczewskiemu.

CO TO JEST ZASIEDZENIE?

Instytucją zasiedzenia definiuje się nabycie prawa własności następujące wskutek upływu czasu.

Zasiedzenie nieruchomości:

Wyjaśnia się, że posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność nieruchomości, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze.





Oznacza to, że nabycie własności nieruchomości następuje wskutek nieprzerwanego samoistnego posiadania z upływem:

- lat 20 – w dobrej wierze
- lat 30 – w złej wierze.

Zaznaczenia wymaga, że jeżeli właściciel nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, jest małoletni, zasiedzenie nie może skończyć się wcześniej niż z upływem dwóch lat od uzyskania pełnoletności przez właściciela.

Domniemywa się, że za posiadacza samoistnego rzeczy należy uznać tego, kto rzeczą faktycznie włada, które to domniemanie w kwestii zasiedzenia w pełni znajduje zastosowanie (vide - postanowienie Sądu Najwyższego z 16 stycznia 2009 r., sygn. akt III CSK 230/08, LEX nr 577190). Co istotne - aby posiadacz rzeczy mógł być uznany za posiadacza samoistnego, musi legitymować się dwoma cechami: faktycznym władztwem nad rzeczą (corpus) oraz zamiarem władania rzeczą dla siebie (animus). Nie ma przy tym żadnego znaczenia okoliczność wiedzy posiadacza samoistnego

w przedmiocie przysługiwania prawa własności innym osobom; - takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 października 1999 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I CKN 154/98, Lex nr 50683, stwierdzając, że "świadomość posiadacza, iż inna osoba jest właścicielem nieruchomości, nie wyklucza oceny posiadania jako samoistnego. (...) świadomość tego rodzaju dowodzić może złej wiary posiadacza, natomiast nie jest przesłanką samoistności posiadania", czy w postanowieniu z 7 kwietnia 1994 r. wydanym w sprawie o sygn. akt III CRN 18/94, Lex nr 137701, stwierdzając, że "posiadaczem samoistnym jest ten, kto wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem".



**Zasiedzenie ruchomości:
Wyjaśnienia wymaga, że
posiadacz rzeczy ruchomej
niebędący jej właścicielem
nabywa własność, jeżeli posiada
rzecz nieprzerwanie od lat
trzech jako posiadacz
samoistny, chyba że posiada
w złej wierze.**



**Zaznaczyć jednakże
trzeba, że instytucji
zasiedzenia ruchomości
nie stosuje się do rzeczy
wpisanej do krajowego
rejestrzu utraconych dóbr
kultury.**



Wskazać również należy, że do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń.

Co istotne - jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Przepisy w zakresie doliczenia czasu posiadania poprzednika prawnego stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

W judykaturze wskazuje się, że zasiedzenie następuje z mocy samego prawa - ex lege, a postanowienie stwierdzające nabycie w ten sposób własności nieruchomości ma charakter deklaratoryjny i zapada jedynie w razie przyjęcia przez sąd oceny, że skutek taki rzeczywiście wystąpił, wobec spełnienia przesłanek zasiedzenia prowadzących się do zaistnienia określonych faktów. Fakt posiadania samoistnego nieruchomości w określonym czasie ma charakter obiektywny, nie zachodzi więc możliwość, by jego wystąpienie było zależne od złożenia przez uczestników postępowania (nawet wszystkich zainteresowanych) oświadczeń o przyłączeniu się do wniosku czy jego uznaniu (**vide- postanowienie Sądu Najwyższego z dn. 6/03/2024 r., sygn. akt I CSK 5430/22, Lex nr 3691001**).

Dodatkowo wyjaśnić trzeba za Sądem Najwyższym, że dobra (zła) wiara posiadacza nieruchomości podlega badaniu według stanu jego świadomości z chwili objęcia władztwa nad rzeczą, a późniejsze zmiany jego świadomości pozostają bez wpływu na tę ocenę (**vide- postanowienie Sądu Najwyższego z dn. 18/07/2023 r., sygn. akt I CSK 4421/22, Lex nr 3583251**).





**W przypadku problemów prawnych,
potrzeby pomocy zapraszamy do
korzystania z punktów nieodpłatnej
pomocy prawnej i nieodpłatnego
poradnictwa obywatelskiego.**

**Na stronie www.ms.gov.pl
znajduje się wyszukiwarka w której
znajdziecie Państwo wszystkie dostępne
punkty.**