

# ZASIEDZENIE

*Fundacja TAURUS*



Zasiedzenie to sposób nieodpłatnego nabycia prawa własności przez osobę nieuprawnioną - posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego przepisami czasu.

Przedmiotem zasiedzenia mogą być:

- 1) rzeczy – zarówno nieruchomości, jak i ruchomości,
- 2) służebności gruntowe,
- 3) służebność przesyłu.

Nie można zasiedzieć:

- 1) części składowej rzeczy, np. piwnicy, czy strychu, stanowiących części składowe lokalu mieszkalnego bądź użytkowego,
- 2) nieruchomości powszechnego użytku takie, np. place publiczne, skwerki, drogi wewnętrzne,
- 3) dróg publicznych.

## Zasiedzenie nieruchomości

Zasiedzenie nieruchomości następuje po łącznym wystąpieniu następujących okoliczności:

- 1) nieprzerwanego posiadania samoistnego rzeczy,
- 2) upływu odpowiedniego czasu (20 lub 30 lat).

Zgodnie z art. 172 § 1 Kodeksu cywilnego posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze.

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi być samoistne i nieprzerwane. Samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto nią włada jak właściciel, czyli wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności, korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią. O samoistnym charakterze posiadania decydują przede wszystkim okoliczności faktyczne o charakterze zewnętrznym, tj. zachowanie się posiadacza dostrzegalne dla innych osób, za pomocą którego posiadacz demonstruje swoją wolę wykonywania pełnego władztwa nad rzeczą dla siebie. Mogą one polegać np. na zagospodarowaniu nieruchomości poprzez zabudowania lub nasadzenia, ogrodzeniu posesji, pokryciu kosztów remontu lub modernizacji budynku, opłacaniu podatków i innych opłat, samodzielnym dokonywaniu czynności zwykłego zarządu i przekraczających taki zarząd, ochronie posiadania przed innymi oraz występowaniu jako właściciel w stosunku do organów i instytucji, przekazywaniu nieruchomości w różne formy posiadania zależnego (np. najem, dzierżawa).

Kolejną przesłanką zasiedzenia jest okres nieprzerwanego posiadania. Długość tego okresu jest uzależniona od tego, czy posiadanie zostało uzyskane w dobrej czy złej wierze. W pierwszym wypadku jest to 20 lat, w drugim – 30.

Dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. Posiadaczem w dobrej wierze jest więc osoba, która – nie wiedząc o tym – nabyła rzecz od osoby niebędącej jej właścicielem lub od osoby niemającej zdolności albo czynności prawnych, albo gdy akt notarialny przenoszący własność okazał się nieważny. Natomiast nie jest w dobrej wierze ten, kto nabywa własność nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego, ponieważ zdaje sobie sprawę albo powinien sobie zdawać sprawę z tego, że nie nabył prawa własności. Dobrą wiarę samoistnego posiadacza wyłącza niedołożenie przezeń należytej staranności w celu zbadania, czy zbywca jest rzeczywiście osobą uprawnioną do rozporządzania zbywaną rzeczą.

Ocenie podlega dobra lub zła wiara w chwili uzyskania posiadania rzeczy. Stan świadomości władającego rzeczą po tym momencie nie ma już znaczenia. Niezbędne jest podkreślenie, że miarodajny jest moment uzyskania posiadania samoistnego, a nie władania rzeczą w ogóle.

### **Doliczania okresu posiadania poprzednika do okresu posiadania aktualnego posiadacza samoistnego rzeczy**

Posiadanie jest stanem faktycznym, którego przeniesienie jest dopuszczalne na inne podmioty. W przypadku nabycia posiadania obecny posiadacz może doliczyć do okresu zasiedzenia czas posiadania poprzedników. Co bardzo istotne, warunkiem doliczenia jest przeniesienie posiadania, a nie samowolne pozbawienie posiadania poprzednika. Przeniesienie może nastąpić w dowolnej wskazanej w przepisach formie, np. przez wydanie rzeczy, w drodze umowy.

Następstwo to nie ogranicza się jedynie do bezpośredniego poprzednika, ale obejmuje wszystkich uprzednich poprzedników – posiadaczy samoistnych rzeczy. Posiadacz może zatem doliczyć sobie czas posiadania nie tylko swojego bezpośredniego poprzednika, ale również posiadanie jego poprzedników, o ile było to posiadanie samoistne.

Następstwo w posiadaniu, skutkujące doliczeniem czasu posiadania poprzednika, jest możliwe tylko wtedy, gdy nie nastąpiło zasiedzenie na rzecz poprzedniego posiadacza. Samoistny posiadacz nie może bowiem doliczyć sobie okresu posiadania właściciela.

Jeśli posiadacz nieruchomości, sam pozostający w dobrej wierze, nabył posiadanie od posiadacza złej wiary, termin zasiedzenia ulega wydłużeniu do lat 30.

Zasady doliczania czasu posiadania poprzednika znajdują zastosowania także w przypadku dziedziczenia. Spadkobierca posiadacza może doliczyć do okresu zasiedzenia czas, w jakim rzecz znajdowała się w samoistnym posiadaniu jego spadkodawcy. Reguła ta ma zastosowanie zarówno do dziedziczenia ustawowego, jak i testamentowego.

Dziedziczenie posiadania nie zależy od tego, czy spadkobiercy objęli rzecz będącą przedmiotem posiadania spadkodawcy w faktyczne władztwo.

Zasadę doliczania czasu posiadania poprzednika w stosunku do zasiedzenia rzeczy, które były w posiadaniu spadkodawcy, stosuje się na korzyść wszystkich spadkobierców. Każdy współspadkobierca może doliczyć sobie czas posiadania nieruchomości przez spadkodawcę, ale tylko w zakresie swojego udziału w spadku, a więc tylko w takiej części, w jakiej dziedziczy.

Skutek nabycia następuje z mocy samego prawa, bez potrzeby składania oświadczeń woli, jak i bez konieczności podejmowania przez posiadacza jakichkolwiek czynności prawnych zmierzających do zalegalizowania nabytego prawa. Niemniej stwierdzenie

nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie następuje w drodze postanowienia sądu powszechnego. Orzeczenie sądu ma charakter deklaratoryjny. Tym niemniej bez uzyskania tego orzeczenia, w sferze obrotu materialnoprawnego ten kto twierdzi że zasiedział daną rzecz, praktycznie nie ma możliwości skutecznego powołania się na zdarzenie.

W sentencji orzeczenia sąd powinien uwidocznic, z jaką datą nastąpiło zasiedzenie. Prawomocne postanowienie stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej osoby nabywającej własność w drodze zasiedzenia jako właściciela. Z postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia wynika nie tylko to, że nabywcą nieruchomości jest osoba wskazana w sentencji orzeczenia, ale i to, że w chwili zamknięcia rozprawy nie było innych osób, które nabyły własność tej nieruchomości.

### Zasiedzenie ruchomości

Przedmiotem zasiedzenia może być także rzecz ruchoma. Nie jest natomiast możliwe zasiedzenie części rzeczy ruchomej, ani zbioru rzeczy jako całości. Można natomiast zasiedzieć pojedyncze egzemplarze zbioru stanowiące odrębne rzeczy.

Do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności ruchomości konieczne jest łączne spełnienie trzech przesłanek, tj.

- 1) samoistnego posiadania rzeczy,
- 2) upływu określonego w ustawie czasu – 3 lat,
- 3) istnienia dobrej wiary przez cały okres posiadania.

Odmienne niż w odniesieniu do nieruchomości, dopuszcza się zasiedzenie ruchomości jedynie, gdy posiadacz samoistny jest w dobrej wierze. Posiadacz samoistny może nabyć własność rzeczy ruchomej tylko i wyłącznie wtedy, gdy przez cały ustawowy okres 3 lat potrzebnych do stwierdzenia zasiedzenia był w dobrej wierze. W dobrej wierze jest zatem posiadacz samoistny, który żywi uzasadnione okolicznościami przekonanie, że przysługuje mu prawo, które faktycznie wykonuje. Powzięcie przez posiadacza rzeczy ruchomej przed upływem trzyletniego okresu posiadania wiadomości, że nie jest on właścicielem rzeczy, wyłącza możliwość zasiedzenia tej rzeczy. Spod zasiedzenia wyłączone są rzeczy wpisane do krajowego rejestru utraconych dóbr kultury.

Więcej informacji na stronie: [www.poradyprawne-taurus.pl](http://www.poradyprawne-taurus.pl)

Informator został przygotowany w ramach realizacji przez Fundację TAURUS zadania publicznego w zakresie prowadzenia nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, bezpłatnej mediacji oraz edukacji prawnej w Poznaniu w 2023r.

Zadanie publiczne jest finansowane ze środków budżetowych Miasta Poznania.