



ZASIEDZENIE NIERUCHOMOŚCI I RUCHOMOŚCI

Opracownie: Fundacja Młodzi Ludziom



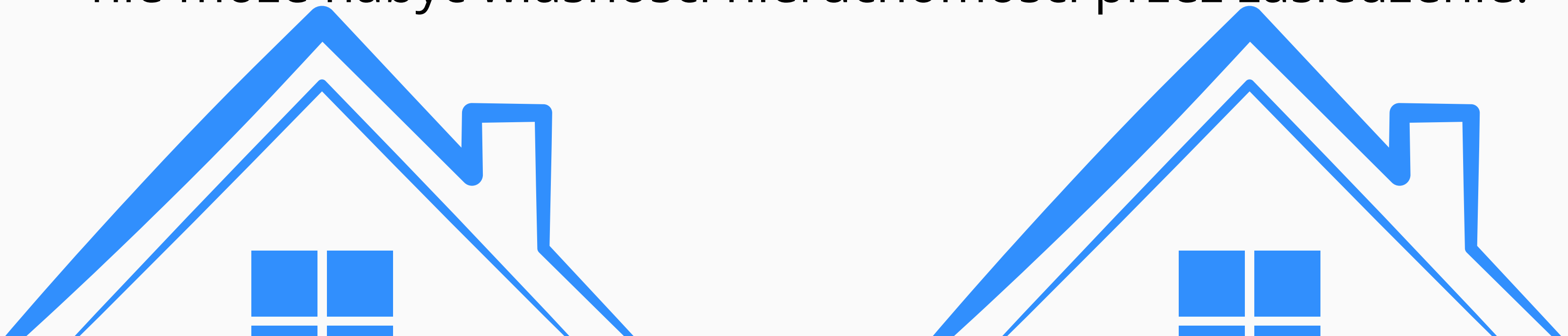
PRZESŁANKI ZASIEDZENIA

- **Posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie).**
- **Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.**
 - **Nabyć nieruchomość rolną przez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny, jeżeli powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych.**

POSIADACZ SAMOISTNY A POSIADACZ ZALEŻNY

- **Posiadaczem samoistnym** jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel.

- **Posiadaczem zależnym** jest ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik: zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Posiadacz zależny nie może nabyć własności nieruchomości przez zasiedzenie.



Pamiętaj!

DOBRA LUB ZŁA WIARA.

-Mianem dobrej wiary określa się błędne przeświadczenie o przysługującym komuś prawie lub istnieniu stosunku prawnego. Dana osoba musi jednak być przekonana w sposób usprawiedliwiony, że istnieje określony stan, który w rzeczywistości nie istnieje.

- W złej wierze pozostaje osoba, która powołuje się na prawo lub stosunek prawny i wie lub powinna wiedzieć, że one nie istnieją. Ewentualnie jej mylne wyobrażenie o ich istnieniu nie jest usprawiedliwione. O złej wierze można mówić także wówczas, gdy ktoś faktycznie nie może przypuszczać, nie wie, a powinien wiedzieć, że dane prawo jej nie przysługuje.

BIEG ZASIEDZENIA W STOSUNKU DO MAŁOLETNIEGO

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.



ZASIEDZENIE RUCHOMOŚCI

- Posiadacz rzeczy ruchomej niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada rzecz nieprzerwanie od lat trzech jako posiadacz samoistny, chyba że posiada w złej wierze.
- Przepisu nie stosuje się do rzeczy wpisanej do krajowego rejestru utraconych dóbr kultury.

Do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń.

BIEG PRZEDAWNIEŃ

- 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 powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

ZASIEDZENIE NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ

DO NABYCIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ PRZEZ ZASIEDZENIE KONIECZNE JEST:

- osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego (w tym celu do wniosku o stwierdzenie zasiedzenia należy załączyć oświadczenie prowadzącego gospodarstwo poświadczone przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta);
- zamieszkiwanie przez co najmniej 5 lat na terenie gminy, w której jest położona nieruchomość – konieczne jest zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały;
- spełnienie warunku dotyczącego powierzchni nieruchomości rolnych stanowiących własność nabywcy – należy załączyć oświadczenie poświadczone przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta;
- posiadanie kwalifikacji rolniczych lub stażu pracy w rolnictwie.

ZASIEDZENIE A PODATEK

-Nabycie nieruchomości przez zasiedzenie rodzi obowiązek podatkowy. Jego wysokość wynosi 7%, licząc od podstawy opodatkowania, czyli wartości nieruchomości z dnia nabycia własności.

-Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia dotyczącego stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. W ciągu 30 dni należy złożyć we właściwym urzędzie skarbowym formularz SD-3.



KOSZTY ZASIEDZENIA NIERUCHOMOŚCI

- W przypadku zasiedzenia nieruchomości wpis sądowy wynosi 2.000 złotych.
 - Jeżeli zdecydujesz się skorzystać z usług adwokata lub radcy prawnego, konieczne będzie uiszczenie jego honorarium
- Wsparcie biegłego sądowego to koszt około 2.000-3.000 złotych.
 - W niektórych sprawach konieczne jest także zamieszczenie ogłoszeń w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz w piśmie poczytnym w całym kraju, a koszt takiego ogłoszenia to najczęściej 1.000-1.500 złotych.
- Wpis w księdze wieczystej to wydatek 200 złotych. Jeżeli jednak dana nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej, wówczas konieczne będzie jej założenie. Wiąże się to z kosztem 60 złotych.