



E - PORADNIK
POWIATU OPATOWSKIEGO

NABYCIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEZ ZASIEDZENIE
PODSTAWOWE INFORMACJE



*Poradnik przygotowany w ramach zadania publicznego realizowanego
w formie powierzenia zadania przez Zarząd Powiatu Opatowskiego*

Publikacja bezpłatna.

Praca zbiorowa

Autorzy:

Katarzyna Turbiarz – radca prawny, mediator

Katarzyna Markiewicz – radca prawny, doradca obywatelski

Wydawca:



Stowarzyszenie Lokalna Grupa Działania Powiatu Opatowskiego z siedzibą w Opatowie

ul. Bronisława Ostrowskiego ps. Cichy 1

27 – 500 Opatów

Tel. (15) 868 – 20 – 87

fax. (15) 868 – 20 - 87

e-mail: lgdopatow@o2.pl

<http://www.lgdopatow.pl>

WPROWADZENIE – NIEODPŁATNE PORADY PRAWNE, EDUKACJA PRAWNA

Nieodpłatna pomoc prawna, nieodpłatne poradnictwo obywatelskie oraz edukacja prawna świadczone są zgodnie z ustawą z dnia 05 sierpnia 2015 roku o nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnym poradnictwie obywatelskim oraz edukacji prawnej (Dz. U. 2020.2232 tj. z dnia 14 grudnia 2020 roku).

Miejsce i godziny świadczenia nieodpłatnej pomocy prawnej oraz nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego w Powiecie Opatowskim:

<u>Opatów Punkt nr 1</u> <u>Nieodpłatna pomoc prawna, nieodpłatne poradnictwo obywatelskie, nieodpłatna mediacja</u>	<u>Ożarów Punkt nr 2</u> <u>Nieodpłatna pomoc prawna</u>
ul. Sienkiewicza 17	ul. Stodolna 1
Dane do kontaktu: 1.Nr telefonu: 15 868-47-12 lub 797 – 994 – 712 , 2.Adres e-mail: <i>asystent@opatow.pl</i> , 3.E-PUAP: - adres skrzynki: /itob629a04/Skrytka ESP 4.Bezpośrednia rejestracja z możliwości wskazania konkretnego terminu za pomocą strony Ministerstwa Sprawiedliwości https://np.ms.gov.pl/	Dane do kontaktu: 1.Nr telefonu: 15 868-47-12 lub 797 – 994 – 712 , 2.Adres e-mail: <i>asystent@opatow.pl</i> , 3.E-PUAP: - adres skrzynki: /itob629a04/Skrytka ESP 4.Bezpośrednia rejestracja z możliwości wskazania konkretnego terminu za pomocą strony Ministerstwa Sprawiedliwości https://np.ms.gov.pl/
Lokalna Grupa Działania Powiatu Opatowskiego Katarzyna Turbiarz – radca prawny, mediator - dyżur zgodnie z harmonogramem, Szymon Heba – radca prawny, doradca obywatelski, mediator - dyżur zgodnie z harmonogramem,	Starostwo Powiatowe w Opatowie: Ewelina Bielak – adwokat, Jolanta Kotkowska – adwokat, Katarzyna Turbiarz – radca prawny, Dyżury zgodnie z harmonogramem.
Poniedziałek: 7:30 – 11:30 NPP i M. Wtorek: 7:30 – 11:30 NPP i M. Środa: 7:30 – 11:30 NPP i M. Czwartek: 7:30 – 11:30 NPP i M. Piątek: 7:30 – 12:00 NPO.	Poniedziałek: 11:30 – 15:30 Wtorek: 7:30 – 11:30 Środa: 9:00 – 13:00 Czwartek: 9:00 – 13:00 Piątek: 7:30 – 11:30

NA JAKĄ POMOC MOŻE LICZYĆ OSOBA UPRAWNIONA

Nieodpłatna pomoc prawna obejmuje:

- Poinformowanie o obowiązującym stanie prawnym oraz o przysługujących prawach i obowiązkach, w tym w związku z toczącym się postępowaniem przygotowawczym, sądowym, administracyjnym lub sądownoadministracyjnym;
- Wskazanie sposobu rozwiązania problemu prawnego;
- Przygotowanie projektu pisma w tych sprawach, z wyłączeniem pism procesowych w toczącym się postępowaniu przygotowawczym lub sądowym i pism w toczącym się postępowaniu sądownoadministracyjnym;
- Sporządzenie projektu pisma o zwolnienie od kosztów sądowych lub ustanowienie pełnomocnika z urzędu w różnych rodzajach postępowań;
- Nieodpłatną mediację.

Uwaga!!!

Nieodpłatna pomoc prawna nie obejmuje spraw związanych:

- z prowadzeniem działalności gospodarczej, z wyjątkiem przygotowania do rozpoczęcia tej działalności.

Nieodpłatne poradnictwo obywatelskie obejmuje:

- działania dostosowane do indywidualnej sytuacji osoby uprawnionej, zmierzające do podniesienia świadomości tej osoby o przysługujących jej uprawnieniach lub spoczywających na niej

obowiązkach oraz wsparcia w samodzielnym rozwiązywaniu problemu, w tym, w razie potrzeby, sporządzenie wspólnie z osobą uprawnioną planu działania i pomoc w jego realizacji. Nieodpłatne poradnictwo obywatelskie obejmuje w szczególności porady dla osób zadłużonych i porady z zakresu spraw mieszkaniowych oraz zabezpieczenia społecznego,

- nieodpłatną mediację.

KTO MOŻE SKORZYSTAĆ Z NIEODPŁATNEJ POMOC PRAWNEJ

KAŻDY, kto znajduje się w sytuacji, w której nie może ponieść kosztów odpłatnej pomocy i złoży takie oświadczenie w punkcie, w którym świadczona jest nieodpłatna pomoc, nieodpłatne poradnictwo obywatelskie lub nieodpłatna mediacja.

Osoba uprawniona, przed uzyskaniem nieodpłatnej pomocy prawnej lub nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, składa pisemne oświadczenie, że nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej.

Oświadczenie składa się osobie udzielającej nieodpłatnej pomocy prawnej lub świadczącej nieodpłatne poradnictwo obywatelskie.

Oświadczenie, przechowuje się w warunkach uniemożliwiających dostęp do niego osób trzecich. Administratorem danych osobowych zawartych w oświadczeniu, jest starosta. W celu umożliwienia kontroli prawidłowości udzielania nieodpłatnej pomocy prawnej i świadczenia nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego starosta przechowuje oświadczenie, o którym mowa w ust. 2, przez trzy lata od końca roku kalendarzowego, w którym oświadczenie zostało sporządzone.

Nieodpłatna pomoc prawna przysługuje także osobie fizycznej prowadzącej jednoosobową działalność gospodarczą (osoba samozatrudniona) niezatrudniającej innych osób w ciągu ostatniego roku. Nieodpłatna pomoc prawna dla samozatrudnionych przedsiębiorców ma charakter pomocy de minimis

INNE ISTOTNE INFORMACJE

Porady prawne udzielane są w ramach osobistej wizyty osoby uprawnionej w punkcie nieodpłatnego poradnictwa prawnego. Osoby, które ze względu na niepełnosprawność ruchową lub inne trudności nie są w stanie stawić się osobiście w punkcie porad prawnych pomoc prawna świadczona jest poza siedzibą punktu lub z wykorzystaniem środków komunikowania się na odległość po uprzednim zgłoszeniu w/w faktu pod wskazanym wyżej numerem telefonu oraz złożeniu stosownego oświadczenia.

EDUKACJA PRAWNA

Edukacja prawna stanowi ustawiczny proces prowadzony wobec obywateli bez względu na wiek. W ramach realizacji zadania z zakresu edukacji prawnej prowadzone są zajęcia dla uczniów szkół podstawowych oraz ponadpodstawowych mające na celu zwiększenie świadomości w zakresie podstawowych praw i obowiązków, profilaktyki oraz zwalczania przestępstw oraz funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości. Celem edukacji prawnej dzieci i młodzieży jest zapobieganie wykluczeniu prawnemu w dorosłym życiu. W ramach edukacji prawnej prowadzone są wykłady teoretyczne jak również szereg zajęć o charakterze praktycznym.

W ramach nieodpłatnej pomocy prawnej jak również nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego jednym z pojawiających się zagadnień są alimenty.

OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE ZASIEDZENIE

Kwestie związane z nabyciem własności nieruchomości przez zasiedzenie uregulowane zostały w Kodeksie Cywilnym, Księdze Drugiej, Własność i inne prawa rzeczowe Rozdział II art. 172 – 177.

PRZESŁANKI ZASIEDZENIA

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

Tym samym warunkiem nabycia własności nieruchomości jest:

- posiadanie samoistne,
- upływ czasu posiadania 20 lub 30 lat.

CO TO JEST POSIADANIE SAMOISTNE?

Posiadanie samoistne polega na faktycznym władaniu rzeczą oraz woli posiadania rzeczy dla siebie. Tym samym posiadaczem samoistnym nazywamy osobę, która włada rzeczą jak właściciel.

UPŁYW TERMINU DO NABYCIA WŁASNOŚCI PRZEZ ZASIEDZENIE

Oprócz samoistnego posiadania nieruchomości przesłanką niezbędną do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest dobra lub zła wiara nabycia posiadania.

Posiadaczem w dobrej wierze jest osoba, która posiada błędne, ale usprawiedliwione okolicznościami sprawy przekonanie o tym, że posiada uprawnienia właścicielskie.

Posiadaczem w złej wierze jest osoba, która wie, że obejmowana przez nią nieruchomość nie należy do niej i nie posiada do niej żadnego tytułu prawnego.

JAK UREGULOWAĆ WŁASNOŚĆ NIERUCHOMOŚCI PRZEZ ZASIEDZENIE?

W celu uregulowania własności nieruchomości przez zasiedzenie niezbędnym jest wystąpienie do Sądu Rejonowego właściwego ze względu na położenie nieruchomości z wnioskiem o zasiedzenie.

STRONY POSTĘPOWANIA O ZASIEDZENIE

Stronami postępowania są wnioskodawca (osoba ubiegająca się o stwierdzenie zasiedzenia) oraz uczestnicy. Uczestnikiem może być formalny właściciel przeciwko którego następuje zasiedzenie, następcy prawni właściciela formalnego, właściciele/posiadacze nieruchomości sąsiednich.

Jeżeli wnioskodawca pozostaje w związku małżeńskim należy wskazać małżonka.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW SĄDOWYCH NIEZBĘDNYCH DO PRZEPROWADZENIA SPRAWY.

Zgodnie z art. 40 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 2023.1144) opłatę stałą w kwocie 2000 złotych pobiera się od wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Nadto, osoba inicjująca postępowanie o zasiedzenie winna liczyć się z ryzykiem poniesienia kosztów ewentualnej opinii biegłego sądowego geodety, który może zostać powołany w przypadku rozbieżności stanu faktycznego ze stanem prawnym np. brak granic nieruchomości, niezgodność tych granic czy powierzchni zawiadywanej działki.

CZY OSOBA INICJUJĄCA POSTĘPOWANIE SĄDOWE MOŻE UBIEGAĆ SIĘ O ZWOLNIENIE OD KOSZTÓW SĄDOWYCH?

Tak. Osoba która nie jest w stanie ponieść kosztów sądowych bez uszczerbku dla siebie i rodziny może złożyć do sądu wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych. Do wniosku należy dołączyć oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania w którym umieszcza się informacje o stanie rodziny, posiadanych ruchomościach, oszczędnościach i nieruchomościach, osiąganym dochodach i miesięcznych wydatkach.

Sąd rozpoznając wniosek może zwolnić osobę uprawnioną z części kosztów sądowych z całości kosztów sądowych lub z części czy całości opłaty od wniosku.

Ponadto, osoba występująca z wnioskiem o zasiedzenie może ubiegać się o pełnomocnika z urzędu do reprezentowania w sprawie sądowej.

JAKIE DOKUMENTY NALEŻY DOŁĄCZYĆ DO WNIOSKU?

Wniosek o zasiedzenie składa się w tylu egzemplarzach ilu jest uczestników postępowania wraz z egzemplarzem dla sądu. Do wniosku o zasiedzenie dołączyć należy:

- wypis z rejestru gruntów wraz z mapą ewidencyjną (dokument ten wybiera się w Starostwie Powiatowym. Koszt wydania w/w dokumentu wynosi 150 złotych),
- odpis z księgi wieczystej jeżeli dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta (dokument ten wybiera się w Sądzie Rejonowym Wydział Ksiąg Wieczystych opłata za wydanie odpisu zwykłego wynosi 30 złotych natomiast zupełnego 60 złotych),
- zaświadczenie z Urzędu Gminy o opłacaniu podatków,
- postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku jeżeli zasiedzenie rozpoczął poprzednik wnioskodawcy),
- inne dokumenty potwierdzające posiadanie i termin zasiedzenia np. nieformalna umowa sprzedaży nieruchomości.

JAK UDOWODNIĆ CZASOOKRES POSIADANIA I JEGO SAMOISTNOŚĆ.

Upływ okresu zasiedzenia oraz samoistność posiadania najlepiej udowodnić zeznaniami świadków. Powyższe okoliczności można również udowodnić dokumentami np. oświadczeniami.

JAK UZUPEŁNIĆ DOKUMENTY

We wniosku należy dokładnie opisać zasiadywaną nieruchomość tj. gdzie jest położona, jaki ma obszar, jaki jest numer działki. Należy

wyjaśnić sposób objęcia nieruchomości w posiadanie (czy wnioskodawca stał się posiadaczem na podstawie aktu notarialnego, nieformalnej umowy czy bezumownie).

Nadto, wskazać należy osobę i adres poprzedniego właściciela lub posiadacza działki, a jeżeli nie żyje/żyją ich spadkobierców.

Winno się również wyjaśnić we wniosku czy wnioskodawca nie ma sporów granicznych z sąsiadami.

Na potwierdzenie okoliczności przytoczonych we wniosku – posiadanie nieruchomości należy powołać dowody (np. zeznania świadków, dokumenty, plany budowy domu itp.).

Elementem wniosku jest również wskazanie szacunkowej wartości działki, w przypadku braku danych informację można uzyskać w Urzędzie Skarbowym.

DOLICZENIE OKRESU POSIADANIA POPRZEDNIKA PRAWNEGO

Zgodnie z art. 176 kc w przypadku gdy 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.

W sytuacji gdy w czasie biegu terminu zasiedzenia posiadanie przeszło z jednej osoby na drugą, zgodnie z w/w przepisem istnieje możliwość doliczenia czasu posiadania poprzednika.

PODATEK OD NABYCIA WŁASNOŚCI PRZEZ ZASIEDZENIE

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. 2021.1043) nabycie własności przez zasiedzenie podlega opodatkowaniu w wysokości 7% podstawy opodatkowania.

W przypadku tym nie znajduje zastosowania art. 9 ust. 1 powołanej ustawy tj. kwot wolnych od podatku.

Należy pamiętać aby dokonać zgłoszenia do Urzędu Skarbowego nabycia własności przez zasiedzenie. Zgłoszenia dokonuje się na formularzu SD-3. Zeznanie zgłasza się w terminie 1 miesiąca od dnia powstanie obowiązku podatkowego.

WZÓR WNIOSKU O ZASIEDZENIE

Opatów, dnia.....

Sąd Rejonowy w Opatowie

I Wydział Cywilny

Pl. Obrońców Pokoju 18

27-500 Opatów

Wnioskodawca/wnioskodawcy: imię, nazwisko, adres, PESEL,

Uczestnicy: imię, nazwisko, adres

w.p.s. (wartość nieruchomości objętej wnioskiem)

**Wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez
zasiedzenie**

/wraz z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych/

Działając w imieniu własnym wnoszę o:

1. stwierdzenie, że wnioskodawca....nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości nr ewid.....o powierzchni....położonej wObręb.....
2. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z:

- wypisu z rejestru gruntów wraz z mapą ewidencyjną,
- odpisu księgi wieczystej,
- zeznań świadków (imię, nazwisko, adres).

Fakty podlegające wykazaniu: stan prawny nieruchomości, spełnienie przesłanek niezbędnych do zasiedzenia.

3. Zwolnienie wnioskodawcy z kosztów sądowych w całości/części.

Uzasadnienie

Wskazanie okoliczności faktycznych dotyczących objęcia nieruchomości której/których dotyczy wnioski w posiadanie, wykazanie samoistności posiadania, stanu prawnego nieruchomości.

Załączniki:

- dowody powołane w petitum wniosku,
- odpisy wniosku wraz z załącznikami,
- oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania lub jeżeli nie jest składny wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych dowód uiszczenia opłaty od wniosku.