Analiza Prawna Zasiedzenia Nieruchomości w Kontekście Przedstawionej Historii

Instytucja zasiedzenia, uregulowana w art. 172 Kodeksu cywilnego, stanowi pierwotny sposób nabycia własności nieruchomości. Aby doszło do zasiedzenia, konieczne jest łączne spełnienie dwóch podstawowych przesłanek: **posiadania samoistnego** oraz **upływu określonego w ustawie czasu**.[1] Co istotne, zasiedzenie następuje z mocy prawa z chwilą spełnienia tych przesłanek, a orzeczenie sądu ma jedynie charakter deklaratoryjny, potwierdzający ten fakt.[3]

I. Kluczowe Przesłanki Zasiedzenia w Pana Sytuacji

W Pana przypadku, ocena szans na zasiedzenie będzie koncentrować się na:

1. **Charakterze posiadania:** Czy Pana władztwo nad nieruchomością miało charakter samoistny (jak właściciel), czy też zależny (np. jako użytkownik, opiekun).[1]
2. **Dobrej lub złej wierze:** Określenie, czy w momencie objęcia posiadania był Pan w dobrej (usprawiedliwione przekonanie o prawie własności) czy złej wierze (wiedza o braku prawa własności).[1] Ma to kluczowe znaczenie dla długości wymaganego okresu zasiedzenia (20 lat w dobrej wierze, 30 lat w złej wierze).[1]
3. **Ciągłości posiadania:** Czy posiadanie było nieprzerwane przez cały wymagany okres.[1]
4. **Upływie czasu:** Czy wymagany okres (prawdopodobnie 30 lat) upłynął przed ewentualnym przerwaniem biegu zasiedzenia.[1]

II. Analiza Chronologiczna Pana Posiadania

Przeanalizujmy szczegółowo przedstawioną przez Pana historię:

1. Okres Początkowy i Objęcie w Posiadanie (1988 – 1995)

- **1988-1992:** Zamieszkiwanie w domu teściów przy ul. Józefa Pieprzyka 16. W tym okresie Pana posiadanie miało charakter **zależny**, wynikający z relacji rodzinnych i gościnności. Ten okres nie będzie wliczany do zasiedzenia.
- **04.04.1994 – Dokument "posagu":** Teściowie "zapisują" córce (Pana żonie) budynek gospodarczy, a jej rodzeństwo "zrzeka się" na jej rzecz.
  - **Charakter posiadania:** Mimo użycia słów "zapisujemy" i "zrzekam się", dokument ten nie był aktem notarialnym, który jest wymagany do przeniesienia własności nieruchomości. Zatem, z prawnego punktu widzenia, własność nie przeszła na Pana żonę. Jednakże, fakt ten jest kluczowy dla ustalenia **początku posiadania samoistnego**. Dokument ten, wraz z natychmiastowymi działaniami, świadczy o tym, że objął Pan (wraz z żoną) nieruchomość w posiadanie z wolą władania nią jak właściciel (*animus rem sibi habendi*), a nie jako najemca czy dzierżawca.[14]
  - **Dobra czy zła wiara:** Ponieważ objęcie posiadania nastąpiło na podstawie dokumentu, który nie był aktem notarialnym, Pana posiadanie od początku było w **złej wierze**.[16] Oznacza to, że do zasiedzenia wymagany jest 30-letni okres posiadania.[1]
- **Od 1995 – Rozpoczęcie prac adaptacyjnych i zamieszkanie:**
  - "Od podpisania tego dokumentu, zająłem się adaptacją tego budynku na budynek mieszkalny."

- **1995:** Wykonanie instalacji elektrycznej z bratem.
- **1997:** Wylanie posadzki, wykonanie podłogi, montaż płyt kartonowo-gipsowych.
- **1998:** Zamieszkanie z żoną i trójką dzieci w zaadaptowanym pomieszczeniu. To jest **kluczowy moment** – faktyczne objęcie nieruchomości w posiadanie mieszkalne.[1]
- **Dalsze prace:** Budowa instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej z ojcem, postawienie ścian działowych, utworzenie kuchni, łazienki, ułożenie kafelków, montaż prysznica, ubikacji, zakup ogrzewacza wody, zakup i montaż pieca CO.
- **Finansowanie i swoboda działania:** "Wszystkie prace wykonywałem w systemie gospodarczym, bez wynajmowania firm, kupując materiały... na co posiadam część rachunków." "Ponieważ moja żona nie pracowała, wszystkie koszty ponosiłem sam, przeznaczając na to moje zarobki, oszczędności czy pomoc sąsiadów." "Mój teść nie brał udziału w tych pracach ani fizycznie ani finansowo. Od samego początku zgodził się abym zaadoptował teren przyległy do ok 2,5m od domu gospodarczego celem składowania opału oraz drobnych upraw."
- Te działania są **bardzo silnymi dowodami na samoistne posiadanie**.[1] Świadczą o tym, że władał Pan nieruchomością jak właściciel, ponosząc wszelkie nakłady i koszty, bez ingerencji formalnego właściciela. Fakt, że teść "zgodził się", ale nie partycypował w kosztach ani pracach, wzmacnia argument o Pańskim wyłącznym władztwie.
- **Ponoszenie opłat:** "Od roku 1995 opłacałem połowę podatku od nieruchomości... oraz dokonywałem opłat za energię elektryczną, wodę i śmieci, nieczystości co przedstawiam w historii wyciągu z banku (załącznik 3)." To jest **niezwykle ważny dowód** na samoistne posiadanie.[1]
- **2001 – Zmiana statusu budynku:** "namówiłem mojego teścia aby zmienić stan budynku gospodarczego, na budynek mieszkalny, co się odbyło i opłaciłem koszty tej zmiany (załącznik 4)." Jest to **czynność właścicielska** o dużym znaczeniu, zmieniająca prawny status obiektu.[1]
- **2003 – Działalność gospodarcza:** "postawiłem na dachu maszt i antenę do udostępniania sieci WiFI... uruchomiłem usługę... wszystkie zyski inwestowałem w dom. Dokonałem również umowy z TPSa na osobne łącze Internetowe DSL i telefon stacjonarny a obecnie światłowód (załącznik 5 z opłat)." Prowadzenie działalności gospodarczej na nieruchomości i inwestowanie zysków w nią to kolejne **mocne dowody na samoistne posiadanie**.[1]
- **2005 – Dalsze inwestycje:** "ociepliłem i otynkowałem cały dom oraz wymieniłem okna... Dokonałem również remontu dachu. Prace te wykonałem sam a pomagały mi moje dzieci."
- **2007 – Rozbudowa:** "wykonałem rozbudowę domu o dodatkowy pokój dla dzieci, przebudowę wejścia do piwnicy, wentylację i wymianę drzwi w całym domu zakupiłem nowy piec do CO."
- **Wniosek z tego okresu:** Wszystkie te działania, od 1995 roku, świadczą o **nieprzerwanym i intensywnym posiadaniu samoistnym**.[1] Sąd z pewnością uzna, że manifestował Pan wolę posiadania jak właściciel.

2. Okres Rozwodu i Wyprowadzki Byłej Żony (2011 – 2015)

- **2011 – Pomiary geodety:** "zamówiłem geodetę... Ustaliliśmy wtedy, że żona doprowadzi tą sprawę do końca i opłaci koszty aby wydzielić tą część nieruchomości i jej ojciec odda ją żonie w akcie darowizny." Ta próba formalizacji stanu prawnego nie przerywa biegu zasiedzenia, a wręcz potwierdza Pańskie właścicielskie podejście do nieruchomości.[14]
- **2012 – Rozwód:** Rozwód sam w sobie nie przerywa biegu zasiedzenia.
- **Około 2015 – Wyprowadzka byłej żony:** "wyprowadziła się z domu do swojego partnera w Gdyni i tam zamieszkuje do dzisiaj." "Moja była żona nie ponosi żadnych opłat związanych z

tą nieruchomością od 10 lat ani się nią nie interesuje." To wzmacnia argument o **wyłącznym charakterze Pańskiego posiadania samoistnego** od tego momentu.[1]

3. Okres Po Śmierci Rodziców Byłej Żony i Spory (2021 – 2025)

- **2021 (śmierć ojca), 2023 (śmierć matki) i postępowanie spadkowe:** "cała nieruchomość została podzielona pomiędzy byłą żoną, jej brata i siostrę."
  - **Ważne:** Postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku **nie przerywa biegu zasiedzenia**.[21] Oznacza to, że formalne nabycie udziałów w nieruchomości przez spadkobierców nie wpłynęło na bieg terminu zasiedzenia na Pana rzecz.
- **2023-2025 – Spory z rodzeństwem i próby sprzedaży:** Pańska propozycja wydzielenia geodezyjnego i pokrycia kosztów, a także opór byłej żony wobec sprzedaży całej nieruchomości, świadczą o Pańskim zaangażowaniu i właścicielskim podejściu.
- **2025 – Sprawa sądowa rodzeństwa i umowa *quoad usum*:** "jej brat i siostra w (2025) wnieśli sprawę do sądu aby sąd rozpatrzył sprzedaż całej działki." Jest to najprawdopodobniej wniosek o **zniesienie współwłasności**.[23]
  - **Kluczowe dla przerwania biegu zasiedzenia:** Wniesienie wniosku o zniesienie współwłasności do sądu **przerywa bieg zasiedzenia**.[21]
  - **Najważniejsza kwestia:** Pan stwierdza: "W międzyczasie upłynął termin 31 lat odkąd objąłem w swoje władanie tą część nieruchomości, spełniając warunek „zasiedzenia w złej woli”".
  - Jeśli początek posiadania samoistnego to 1995 rok, to 30 lat upłynęło w 2025 roku.
  - Jeśli "termin 31 lat" upłynął *przed* datą wniesienia przez rodzeństwo sprawy do sądu w 2025 roku, to **zasiedzenie już nastąpiło z mocy prawa**. W takim przypadku, wniesienie sprawy o zniesienie współwłasności nie ma już wpływu na fakt nabycia przez Pana własności, a sąd jedynie potwierdzi ten stan.[3]
  - **Umowa *quoad usum*:** Zgoda na umowę *quoad usum* (podział do korzystania) sama w sobie nie prowadzi do zasiedzenia fizycznie wydzielonej części nieruchomości, ponieważ posiadanie w jej ramach jest posiadaniem zależnym.[26] Jednakże, nie wyklucza ona zasiedzenia udziału w całej nieruchomości, jeśli współwłaściciel manifestuje wolę posiadania ponad swój udział.[27] W Pana przypadku, jeśli 30-letni okres zasiedzenia już upłynął, kwestia tej umowy jest wtórna.

III. Wnioski i Ocena Szans na Zasiedzenie

Na podstawie przedstawionych przez Pana, niezwykle szczegółowych informacji, istnieją **bardzo mocne podstawy do stwierdzenia zasiedzenia** części nieruchomości na Pana rzecz.

1. **Posiadanie samoistne:** Pańskie działania od 1995 roku (intensywne prace adaptacyjne i rozbudowa, zamieszkanie, ponoszenie wszystkich kosztów utrzymania i inwestycji, opłacanie podatków i mediów, zmiana statusu budynku, prowadzenie działalności gospodarczej na nieruchomości, wyłączne władanie po wyprowadzce byłej żony) jednoznacznie świadczą o samoistnym posiadaniu, czyli władaniu nieruchomością jak właściciel.[1] Przekształcił Pan posiadanie, które początkowo mogło być interpretowane jako zależne ("pod opiekę"), w posiadanie samoistne poprzez jawną manifestację woli władania dla siebie.[14]
2. **Zła wiara:** Ze względu na brak formalnego aktu notarialnego przy objęciu posiadania, Pana posiadanie kwalifikuje się jako posiadanie w złej wierze.[16] Wymagany okres zasiedzenia wynosi zatem 30 lat.[1]

3. **Upływ czasu:** Pana stwierdzenie, że "upłynął termin 31 lat odkąd objąłem w swoje władanie tą część nieruchomości", jest kluczowe. Jeśli posiadanie samoistne rozpoczęło się w 1995 roku, to 30-letni termin upłynął w 2025 roku. Jeśli faktycznie upłynął przed wniesieniem sprawy sądowej przez rodzeństwo byłej żony w 2025 roku, to zasiedzenie już nastąpiło z mocy prawa.
4. **Brak przerwania biegu zasiedzenia:** Postępowanie spadkowe nie przerywa biegu zasiedzenia.[21] Jedynym potencjalnym zagrożeniem dla biegu zasiedzenia był wniosek o zniesienie współwłasności złożony przez rodzeństwo byłej żony w 2025 roku.[24] Jednakże, jeśli 30-letni okres zasiedzenia zakończył się

   przed datą złożenia tego wniosku, to zasiedzenie jest już faktem prawnym.

IV. Rekomendowane Działania i Dowody

Aby sąd potwierdził zasiedzenie, będzie Pan musiał złożyć wniosek o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości do sądu rejonowego.[29] Ciężar udowodnienia spełnienia przesłanek spoczywa na Panu.[18]

Kluczowe dowody, które powinien Pan zgromadzić i przedstawić, to:

- **Dokumenty:**
  - Oryginał "kartki" z 04.04.1994 roku.[18]
  - Rachunki i faktury za wszystkie prace adaptacyjne, remonty, rozbudowę od 1995 roku (instalacja elektryczna, posadzki, podłogi, płyty KG, instalacje wod-kan, CO, ocieplenie, tynkowanie, wymiana okien, remont dachu, rozbudowa, nowy piec CO).[1]
  - Dowody opłat podatku od nieruchomości (wskazał Pan, że płacił Pan w połowie, a potem 1/3).[1]
  - Dowody opłat za media (energia elektryczna, woda, śmieci, nieczystości, Internet, telefon) – historia wyciągu z banku (załącznik 3) i opłaty z TPSa/światłowodu (załącznik 5).[1]
  - Dokumenty potwierdzające zmianę statusu budynku gospodarczego na mieszkalny z 2001 roku (załącznik 4).[1]
  - Dokumentacja geodezyjna z 2011 roku.[18]
  - Wszelkie inne dokumenty urzędowe lub prywatne, które potwierdzają Pańskie władanie nieruchomością i ponoszone nakłady.[1]
  - Zdjęcia (również archiwalne) przedstawiające rozwój nieruchomości, Pańskie prace i zamieszkiwanie rodziny.[11]
- **Zeznania świadków:** Zeznania sąsiadów, członków rodziny (w tym dzieci, a także, jeśli to możliwe, rodzeństwa byłej żony, jeśli potwierdzą Pańskie działania i brak ich sprzeciwu), którzy mogą potwierdzić, że to Pan władał nieruchomością jak właściciel, ponosił koszty i podejmował decyzje, a także że była żona od lat nie interesuje się nieruchomością i nie ponosi kosztów.[1]
- **Opinia biegłego geodety:** Będzie niezbędna, jeśli zasiedzenie dotyczy tylko części działki, aby precyzyjnie określić jej granice i dokonać podziału.[18]
- **Przesłuchanie uczestników:** Sąd może dopuścić przesłuchanie Pana i innych uczestników postępowania (byłej żony, jej rodzeństwa) w celu wyjaśnienia istotnych faktów.[18]

Koszty: Należy pamiętać, że wniosek o zasiedzenie wiąże się ze stałą opłatą sądową w wysokości 2000 złotych.[32] Po prawomocnym stwierdzeniu zasiedzenia, będzie Pan również zobowiązany do uiszczenia podatku od nabycia własności w drodze zasiedzenia w wysokości 7% wartości nieruchomości.[30]

Zalecenie: Ze względu na złożoność sprawy, w tym kwestie związane z precyzyjnym ustaleniem początku biegu zasiedzenia, charakterem posiadania w relacjach rodzinnych oraz potencjalnym przerwaniem biegu zasiedzenia przez wniosek o zniesienie współwłasności, **zdecydowanie zalecam skorzystanie z pomocy profesjonalnego pełnomocnika (adwokata lub radcy prawnego)**.[11] Prawnik pomoże Panu precyzyjnie sformułować wniosek, zgromadzić i przedstawić dowody w sposób przekonujący dla sądu, a także ocenić ryzyka i szanse w kontekście konkretnych przepisów i orzecznictwa.