

Sygn. akt I Ns 1783/16

POSTANOWIENIE

Dnia 26 września 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: sekretarz sądowy Sylwia Wróblewska

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku A. B. (1)

przy udziale M. S. i P. S.

o zasiedzenie

postanawia :

1. oddalić wniosek;
2. ustalić, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 1783/16

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 12 sierpnia 2016 roku A. B. (1) wystąpiła o stwierdzenie, że wnioskodawczyni, P. S. oraz M. S. nabyli poprzez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2016 roku na zasadach współwłasności (po $\frac{1}{3}$ części każdy z nich) prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0649 ha.

(wniosek k.3 – 5)

Postanowieniem z dnia 11 października 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi dokonał ogłoszeń w trybie art. 609 § 2 k.p.c. o toczącym się postępowaniu i wezwał wszystkich zainteresowanych do zgłoszenia swego udziału w sprawie w terminie 3 miesięcy. W wyznaczonym terminie do dnia 21 marca 2017 roku nie ujawnili się żadni zainteresowani wynikiem niniejszego postępowania.

(postanowienie k.35, egzemplarz dziennika k.43, potwierdzenie ogłoszeń w budynku sądowym i Urzędzie Miasta k.45 – 46)

W toku rozprawy w dniu 13 kwietnia 2017 roku M. S. i P. S. przyłączyli się do wniosku.

(protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2017 roku k.51)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) stanowi niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną w (...) Ośrodku Geodezji w Ł. numerem 43 o powierzchni 0,0649 ha, dla której nie jest prowadzona odrębna księga wieczysta bądź zbiór dokumentów. W danych urzędu jako współwładający nieruchomością wskazani są F. K. i S. K..

(wypis z rejestru gruntów k.34, mapa dla celów prawnych k.7)

G. O. (1) z domu K., córka S. i F. zmarła w dniu 11 stycznia 1993 roku.

Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 1998 roku, wydanym w sprawie sygn. akt V Ns II 882/98, Sąd Rejonowy w Łodzi stwierdził nabycie spadku po G. O. (2) w całości na podstawie testamentu z dnia 7 lutego 1991 roku przez jej siostrzeńca – R. S..

(odpis skrócony aktu zgonu G. O. (2) k.17, postanowienie k.19)

R. S. zmarł w dniu 22 października 1995 roku. Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 1998 roku, wydanym w sprawie sygn. akt V Ns II 882/98, Sąd Rejonowy w Łodzi stwierdził nabycie spadku po R. S. na podstawie ustawy przez jego żonę M. S. oraz dzieci P. S. i A. S. po $\frac{1}{3}$ części przez każdego z nich.

(odpis skrócony aktu zgonu k.18, postanowienie k.19)

A. S. zawarła w dniu 28 maja 2005 roku związek małżeński z A. B. (2) i przyjęła nazwisko swego męża.

(odpis skrócony aktu małżeństwa k.33)

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) znajdowała się w przeszłości w posiadaniu małżonków S. i F. K.. W trakcie rodzinnych rozmów zawsze wskazywano, że teren ten należy do rodziny, przy czym nigdy nie stwierdzono, w jakich konkretnie okolicznościach zostało objęte nad nią posiadanie, w szczególności czy w ramach umowy sprzedaży, czy też oddania w użytkowanie bądź dzierżawę.

Nieruchomość była wykorzystywana w celach rekreacyjnych. Uprawiano na niej kwiaty, warzywa oraz drzewa owocowe. Od 1986 roku działka gruntu znajdowała się w posiadaniu G. O. (2), córki małżonków K.. Kobieta nie miała własnych dzieci, w związku z czym uzyskiwała pomoc w pracach na działce od swoje siostrzeńca – R. S. oraz jego najbliższych członków rodziny : M. S., P. S. i A. B. (1).

Nieruchomość przy ulicy (...) w Ł. była ogrodzona z każdej strony drewnianym płotem. Nie posiadała jednak dostępu do jakichkolwiek mediów (woda, prąd). Na jej terenie posadowiona była prowizoryczna szopka na podstawowe narzędzia ogrodowe. W marcu 1992 roku G. O. (2) wydatkowała kwotę 7.410.000 starych złotych na prace związane z modernizacją ogrodzenia działki (zmiana z drewnianego płotu na metalową siatkę wraz z bramą i furtką) oraz posadowieniem garażu.

(dowód z przesłuchania A. B. (1) k.53, dowód z przesłuchania M. S. k.54 – 55, dowód z przesłuchania P. S. k.55, rachunek k.8)

Przeciętne roczne wynagrodzenie w 1992 roku wynosiło 35.220.000 starych złotych (2.935.000 starych złotych miesięcznie).

(dane ZUS – (...)latach-1950-2014)

Po śmierci G. O. (2) nieruchomość przy ulicy (...) była wykorzystywana w tożsamy sposób przez R. S. i jego rodzinę, zaś po śmierci mężczyzny w 1995 roku przez M. S., P. S. i A. B. (1).

Spadkobiercy R. S. zajmowali się terenem działki, uprawiali warzywa i organizowali wspólne grille, przy czym przebywali na niej głównie w okresie letnim. W okresie około 5 lat po śmierci R. S. ogrodzenie nieruchomości zostało skradzione, co ograniczyło ilość regularnej obecności na jej terenie przez A. B. (1), M. S. i P. S..

Spadkobiercy R. S. podjęli jednorazową próbę ogrodzenia działki betonowymi płytami, ale te również zostały skradzione. W późniejszym czasie nie przeznaczyli żadnych środków celem wykonania ogrodzenia, gdyż obawiali się ponownej kradzieży i nie posiadali wystarczających środków finansowych. P. S. planował otworzyć na nieruchomości przy ulicy (...) punktu skupu surowców, ale ostatecznie nie zrealizował swoich zamierzeń.

W okresie po kradzieży ogrodzenia nieruchomości A. B. (1), M. S. i P. S. pojawiali się na terenie działki kilka razy w roku celem uporządkowania terenu, zgrabienia liści usunięcia chwasty i chwastów, czy skoszenia trawy. Nie były już wtedy sadzone warzywa, kwiaty, czy zbierane owoce. Od około 10 lat najczęściej na terenie nieruchomości obecna jest A. B. (1), która w ramach ustnej umowy z M. S. i P. S. uzgodniła, że działka będzie należeć do niej.

(dowód z przesłuchania A. B. (1) k.52 – 54, dowód z przesłuchania M. S. k.54 – 55, dowód z przesłuchania P. S. k.55 – 56, zeznania świadka K. R. k.76 – 77, zeznania świadka M. B. – protokół rozprawy z dnia 12 września 2017 roku – 2:45min – 18:29min k.79 – 80)

W sierpniu 2014 roku działka gruntu przy ulicy (...) w Ł. była porośnięta licznymi krzakami i chwastami, sprawiała przy tym wrażenie opuszczonej i zaniedbanej. W okresie tym A. B. (1) z uwagi na problemy zdrowotne nie miała możliwości wykonywania prac porządkowych, które ostatecznie przeprowadziła wraz ze swoim mężem w późniejszym okresie.

(dowód z przesłuchania A. B. (1) k.53, zdjęcie działki na datę sierpień 2014 – aplikacja google street view, zdjęcia działki na dzień 12 kwietnia 2017 roku k.72 – 74)

Obecnie nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) stanowi niezabudowaną działkę gruntu, na której znajduje się roślinność w postaci drzew, krzewów i trawy. Teren działki nie jest wyrównany, a jej wygląd nie wskazuje na regularne wykorzystywanie, czy też jakikolwiek sposób przeznaczenia. Brak jest widocznych pozostałości po mających znajdować się na nim w przeszłości garażu, czy szopce na narzędzia. Od strony południowej i północnej granice działki wyznaczają częściowo ogrodzenia sąsiednich nieruchomości tj. działek gruntu nr (...). W dalszym ciągu brak jest jakiegokolwiek ogrodzenia od strony zachodniej (granica z działką nr (...)) oraz wschodniej (od ulicy (...)). Nieruchomość nie posiada oznaczenia numeracyjnego, czy też informacji o zakazie wstępu na jej teren. Osoby postronne dysponują nieograniczonym dostępem do działki, przez której środek przebiega wyraźnie widoczna wydeptana ścieżka (od ulicy (...) w stronę działki nr (...)). W tylnej części działki (przy granicy z działką nr (...)) widoczne pozostają ślady poruszania się cięższego sprzętu (np. koparka) oraz wysypanego gruzu, co ma związek z odbywającą się zmianą przeznaczenia działki nr (...) (w przeszłości wykorzystywanej jako parking). W dniu 14 czerwca 2017 roku (data oględzin) nieogrodzone granice działki zostały oznaczone drewnianymi palikami, na których rozwieszono taśmę, zaś w centrum nieruchomości przymocowano na drzewie tabliczkę o treści „teren prywatny wstęp wzbroniony”.

(ogłędziny nieruchomości wraz z dokumentacją zdjęciową k.64 – 66)

W okresie przed jak i po dniu 14 czerwca 2017 roku (data oględzin) na nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. nie były widoczne zarówno drewniane paliki z rozwieszoną na nich taśmą, jak również tabliczka informująca o prywatnym statusie terenu.

(okoliczności znane Sądowi z urzędu)

A. B. (1), M. S. i P. S. nie znają właścicieli działek gruntu, graniczących z nieruchomością przy ulicy (...) w Ł.. Nie utrzymują z nimi również żadnego kontaktu. W okresie od śmierci G. O. (2) nikt nie wytaczał roszczeń przeciwko jej następcom prawnym w odniesieniu do nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., żadna osoba poza R. S., A. B. (1), M. S. i P. S. nie korzystała z terenu działki. Nie była do nich kierowana również żadna korespondencja z urzędów.

(dowód z przesłuchania A. B. (1) k.53, dowód z przesłuchania M. S. k.54, dowód z przesłuchania P. S. k.55 – 56, zeznania świadka K. R. k.76 – 77, zeznania świadka M. B. – protokół rozprawy z dnia 12 września 2017 roku – 2:45min – 18:29min k.79 – 80)

A. B. (1) planuje w przyszłości wykonać ogrodzenie działki, uregulować kwestię podatku od nieruchomości, a także dokonać zabudowy nieruchomości domkiem letniskowym. Kwestie te, w szczególności postawienie ogrodzenia były wstrzymywane do czasu zainicjowania postępowania sądowego o stwierdzenie nabycia prawa własności przez zasiedzenie.

(dowód z przesłuchania A. B. (1) k.53 – 54)

W latach 1986 – 1992 G. O. (2) opłacała podatek od nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). W późniejszym okresie czasu nie była uiszczana żadna opłata z tego tytułu, zaś sama nieruchomość nie figuruje obecnie w ewidencji opodatkowanych nieruchomości.

(dowód z przesłuchania A. B. (1) k.53, dowód z przesłuchania M. S. k.55, dowód z przesłuchania P. S. k.55, decyzje o wymiarze podatku k.9 – 16, pismo Prezydenta Miasta Ł. k.29)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności twierdzenia wnioskodawczyni i uczestników, świadków K. R. i M. B., oględziny przedmiotowej nieruchomości, a także załączoną do akt sprawy dokumentację, w tym pochodzącą z (...) Ośrodka Geodezji (wypis z rejestru gruntów, mapa geodezyjna), Prezydenta Miasta Ł. (dane o uiszczaniu podatku), a także złożoną przez A. B. (1) (fotografie, decyzje o wymiarze podatku, rachunek za materiały do wykonania ogrodzenia przez G. O. (2)).

W zakresie dotyczącym wysokości przeciętnego wynagrodzenia w 1992 roku oraz stanu działki w sierpniu 2014 roku Sąd wykorzystał informacje publikowane przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych (strona internetowa : (...)) a także dane dostępne w ramach aplikacji google street view. Jednocześnie stan nieruchomości sprzed jak i po dniu oględzin (14 czerwca 2017 roku) związany z jej oznaczeniem (tabliczka „teren prywatny”), czy też wytyczeniem granic (drewniane paliki i taśmy) znany był Sądowi z urzędu z uwagi na kilkukrotne przemieszczanie się we wskazanym okresie pojazdem mechanicznym (przy okazji znajdowania się w pobliskiej okolicy) ulicą (...) na odcinku między ulicami (...), a D..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 172 § 1 k.c. 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 (§ 2). Jednocześnie w myśl art. 176 k.c. w przypadku przeniesienia posiadania obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika, przy czym jeżeli 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).

Mając na względzie treść powyższych przepisów, a także argumentację przedstawioną we wniosku należało przyjąć, że strony niniejszego postępowania upatrywały uprawnienie do nabycia prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w drodze zasiedzenia na podstawie samoistnego posiadania nieruchomości zarówno przez nich, jak i ich poprzedników prawnych tj. G. O. (2) i R. S.. Jednocześnie jako początek biegu terminu zasiedzenia wskazywano datę 1 stycznia 1986 roku, a więc dzień, który w świetle zaoferowanych środków dowodowych potwierdzał władztwo G. O. (2) nad działką gruntu nr (...).

Z uwagi na powyżej zakreśloną datę koniecznym pozostawało również odwołanie się do treści art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks Cywilny (Dz.U. 1990, Nr 55, poz. 321) zgodnie z którym do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie.

Podstawowymi przesłankami nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie pozostają posiadanie oraz upływ czasu.

W odniesieniu do kwestii upływu czasu należy wskazać, że w realiach niniejszej sprawy obejmował on okres odpowiednio 20 bądź 30 lat w zależności od charakteru uzyskania posiadania tj. w dobrej lub złej wierze (art. 172 k.c. w zw. z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks Cywilny). Niemniej jednak okoliczność ta pozostawała o tyle irrelevantna z punktu widzenia rozstrzygnięcia, o ile zgromadzony materiał dowodowy nie potwierdził jednoznacznie i kategorycznie trwania posiadania samoistnego przez wymagany ustawą czas (co najmniej 20 lat).

Zgodnie z dyspozycją art. 336 k.c. in principio posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada faktycznie jak właściciel. O posiadaniu samoistnym nie świadczy przy tym sama tylko długotrwałość posiadania, która nie jest kryterium odróżniającym posiadanie samoistne od zależnego. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie (cum animo rem sibi habendi).

Posiadacz samoistny włada rzeczą "jak właściciel", a zatem wykonuje faktyczne uprawnienia składające się na treść prawa własności, w szczególności korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (por. komentarz K. Osajda do art. 172 k.c., Legalis, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 roku, V CSK 146/08, Lex nr 510987, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2009 roku, IV CSK 341/08, Lex nr 511006, czy postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 roku, II CSK 405/08, Lex nr 577171).

W tym miejscu należy zwrócić szczególną uwagę na fakt, że instytucja zasiedzenia prowadzi z jednej strony do konstytutywnego nabycia prawa własności przez „niewłaściciela”, z drugiej zaś pozbawia dotychczasowego właściciela przysługującego mu prawa. Już tylko z tych względów przesłanki warunkujące zasiedzenie winny być odnoszone do konkretnych stanów faktycznych w sposób ścisły oraz restrykcyjny. Innymi słowy, skutek związany z zasiedzeniem nieruchomości, powinien być niewątpliwą pochodną faktów ustalonych w toku postępowania sądowego. Pomimo domniemań związanych z samym posiadaniem (w szczególności jego samoistności – art. 339 k.c., ciągłości – art. 340 k.c. oraz zgodności z prawem – art. 341 k.c.), a także dobrą wiarą (art. 7 k.c.) zmiana statusu właścicielskiego nieruchomości musi znajdować swoje odzwierciedlenie w konkretnych okolicznościach faktycznych, nie może być pochodną li tylko ustawowo przewidzianych domniemań.

Posiadanie rzeczy prowadzące do zasiedzenia jest zdarzeniem prawnym ciągłym, które polega na trwaniu określonego stanu faktycznego przez pewien czas. Dla nabycia własności konieczna jest jednolita kwalifikacja zdarzenia ciągłego (stanu posiadania) jako zdolnego wyrzucić taki skutek. Oznacza to, że warunkiem dopuszczalności zasiedzenia jest, aby skutek ten był uznawany przez ustawę obowiązującą w ciągu całego biegu terminu zasiedzenia. Co więcej, posiadanie prowadzące do zasiedzenia ma być jawne, a więc manifestacja władania rzeczą jak właściciel winna być widoczna dla otoczenia, w szczególności nie powinna budzić wątpliwości, co do traktowania danego podmiotu jak właściciela (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2012, roku, II CSK 249/11, Lex nr 1215425, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2015 roku, I CSK 309/14, Lex nr 1771587, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 roku, V CSK 410/14, Lex nr 1751290, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014 roku, III CSK 354/13, Lex nr 1640250, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2014 roku, II CSK 472/13, Lex nr 1476956). Nie można przy tym stracić z pola widzenia istotnej dyrektywy interpretacyjnej sformułowanej przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003 roku (sygn. akt P 3/03, OTK-A 2003/8/82), zgodnie z którą zasadą konstytucyjnie określoną - od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa - jest nienaruszalność prawa własności. Zasiedzenie jest natomiast odstępstwem od tej zasady, i to daleko idącym. W związku z tym wszelkie

wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to czy chodzi o własność (prawo majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy innych podmiotów. Odwołując się w dalszej kolejności do ukształtowanego dorobku judykatury należy zaznaczyć, że właściciel nie musi wykazywać się żadną aktywnością wobec swojej rzeczy, żeby zachować prawo własności do niej, ale posiadacz, który pragnie nieruchomością zasiedzieć kosztem dotychczasowego właściciela musi w widoczny sposób manifestować swoje władztwo quasi – właścicielskie nad nią (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 roku, III CSK 12/13, Lex nr 1413547, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2017 roku, IV CSK 139/16, Lex nr 2255327, uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2016 roku, OSNC 2017/5/51).

Podzielając w pełni powyżej zaprezentowane poglądy orzecznictwa należy wyraźnie zaznaczyć, że posiadanie prowadzące do nabycia własności nieruchomości przez posiadacza winno charakteryzować się postrzeganiem posiadacza przez otoczenie jak właściciela. Pewne wskazówki w tej mierze odnaleźć można chociażby w treści postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 roku (IV CSK 271/13, Lex nr 1444459), gdzie przedstawiony został otwarty katalog przykładowych zachowań świadczących o zewnętrznej manifestacji posiadania jak właściciel m.in. : ogrodzenie działki gruntu, jej zabudowanie lub zagospodarowanie w inny sposób, dbanie o jej utrzymanie w stanie niepogorszonym, czynienie innego rodzaju nakładów, pobieranie pożytków czy uiszczanie należnych od nieruchomości danin publicznych (podobnie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2017 roku, I CSK 426/16, Lex nr 2331713, postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 18 kwietnia 2016 roku, III Ca 657/16, Lex nr 2130990, postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 11 lutego 2015 roku, III Ca 1057/14, Lex nr 2125982, postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 27 listopada 2014 roku, III Ca 935/14, Lex nr 2126361, postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 18 kwietnia 2016 roku, III Ca 128/16, Lex nr 2130990).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy należy odnieść się do szeregu okoliczności.

Po pierwsze, od co najmniej 2000 roku, o ile nie wcześniej, działka gruntu nr (...) pozostaje nieogrodzona, a osoby postronne mają do niej swobodny dostęp, o czym świadczy chociażby przebiegająca przez jej środek wydeptana ścieżka. Brak jest przy tym widocznych znaków (np. nr działki), czy oznaczeń potwierdzających status terenu nią objętego.

Po wtóre, nieruchomość nie została w żaden sposób zabudowana, nie są na nią czynione żadne nakłady (np. doprowadzenie mediów), a do tego nie jest wykorzystywana w sposób przynoszący jakiegokolwiek pożytki. Mając na uwadze zgromadzony materiał dowodowy należy stwierdzić, że przeznaczenie działki, jak i sposób jej dotychczasowego użytku uległy na przestrzeni ostatnich co najmniej 20 lat znacznemu ograniczeniu. Trudno mówić o sadzeniu kwiatów, czy warzyw, zbieraniu plonów z drzew owocowych, czy nawet organizowaniu rodzinno – towarzyskich spotkań (grille). Stopniowo nieruchomość została pozbawiona ogrodzenia, istniejących uprzednio naniesień (garaż, szopka), po których brak śladu, a także jakiegokolwiek roślinności przynoszącej regularne pożytki. Obecnie działka ta stanowi przestrzeń niewyrównanego gruntu porośniętego drzewami i trawą, a w okresach braku jej porządkowania także krzakami i innego typu chaszczami.

Po trzecie, nie jest możliwym zidentyfikowanie widocznej zmiany zagospodarowania gruntu. W kontekście przesłanki posiadania samoistnego nie można w ten sposób postrzegać zaniechania dotychczasowego wykorzystywania działki. O ile uczestnik P. S. wskazywał na planowane utworzenie punktu skupu surowców, o tyle zamierzenie to nigdy nie zostało zrealizowane. Sporny teren nie został również oddany osobie trzeciej w posiadanie zależne. O ile zawarcie takiej umowy mogłoby budzić wątpliwości co do jej prawnej skuteczności (brak wykazania prawa własności), o tyle czynności takie nie stanowią wyjątku w obrocie, a chociażby próba ich wdrożenia w życie przemawiałaby za właścicielskim posiadaniem nieruchomości.

Po czwarte, od 1993 roku następcy prawni G. O. (2) nie realizują obowiązków publicznoprawnych w zakresie podatku od nieruchomości i trudno uznać, aby wiedzy w tym zakresie nie mieli.

Wskazane okoliczności prowadzą do konkluzji, że okres faktycznego demonstrowania właścicielskiego posiadania otoczeniu miał miejsce z pewnością za życia G. O. (2) (lata 1986 – 1992, w tym przeznaczenie około 2,5 – krotności

średniego, miesięcznego wynagrodzenia na poczet renowacji ogrodzenia i posadowienia garażu), a później do czasu istnienia widocznego ogrodzenia uniemożliwiającego osobom trzecim swobodny dostęp na teren nieruchomości (1993 – 1995 lub co najwyżej 2000), przy czym zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnik P. S. nie przedstawili jakiegokolwiek dokumentacji fotograficznej potwierdzającej faktyczne władanie działką w dotychczasowy sposób (ogrodzenie, warzywa, owoce, czy wspólne, rodzinne spotkania) po śmierci R. S. (22 października 1995 roku). W konsekwencji okres posiadania samoistnego sprowadzający się do 9 – 14 lat nie byłby wystarczający do stwierdzenia zasiedzenia nawet przy przyjęciu, że G. O. (2) objęła posiadanie nieruchomości w dobrej wierze.

W zasadzie jedyną aktywnością stron w odniesieniu do spornej działki gruntu pozostaje od około 20 lat jej porządkowanie polegające na usuwaniu krzaków i chaszczki oraz koszeniu trawy, przy czym jak wykazała ilustracja z sierpnia 2014 roku, stan ten nie zawsze był zachowany w przeszłości. Czynności te z pewnością nie mogą być traktowane jako utrzymywanie rzeczy w stanie niepogorszonym. Mają one niewątpliwie na celu zachowanie estetyki nieruchomości, przy czym z punktu widzenia niezabudowanego gruntu (w tym jego wartości) bez większego wpływu na jego stan pozostaje stopień porośnięcia naturalną roślinnością. Sytuacja ta kształtowałaby się zgoła odmiennie przy ciągłym utrzymywaniu sadzonek z kwiatami i warzywami, czy drzew owocowych, niemniej jednak taki obraz spornej nieruchomości przestał być już dawno aktualny.

Opisana powyżej aktywność wnioskodawczyni i uczestników pozostaje niewystarczająca do uznania, że posiadanie nieruchomości miało charakter samoistny (właścicielski) od co najmniej 2000 roku, jeśli nie od śmierci R. S. (1995 rok). W tej mierze zachodziła konieczność szczególnie wnikliwej i ostrożnej oceny twierdzeń stron, które de facto a priori były zainteresowane korzystnym rozstrzygnięciem niniejszego postępowania. Okoliczność ta nie mogła być pominięta w ramach oceny zgromadzonego materiału dowodowego, w tym weryfikacji przesłanek prowadzących do nabycia prawa własności przez zasiedzenie. Nie można również stracić z pola widzenia, że przedmiotem niniejszego postępowania pozostawała działka gruntu, co istotne niezabudowana, a do tego położona w ścisłym centrum miasta. W takich warunkach faktycznych samo cykliczne koszenie trawy i usuwanie roślinnych porostów, przy jednoczesnym braku ogrodzenia i oznaczenia terenu oraz swobodnym do niego dostępie osób postronnych, pozostaje niewystarczające do uznania, że otoczenie traktuje A. B. (1), M. S. oraz P. S. jak właściciele spornego gruntu.

Na koniec powyższych rozważań należy zwrócić uwagę na kilka istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia okoliczności.

Po pierwsze, w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego nie przedstawiono żadnego dowodu na faktyczne traktowanie stron przez otoczenie jak właścicieli nieruchomości. W początkowej fazie (rozprawa z dnia 13 kwietnia 2016 roku) zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnicy zgodnie twierdzili, że nie znają sąsiadów i nie utrzymują z nimi kontaktów. Na późniejszym etapie wnioskodawczyni zgłosiła co prawda w tej mierze wnioski dowodowe, niemniej jednak treść złożonych zeznań pozostaje wątpliwa w kontekście przesłanki samoistności posiadania. K. R. dysponowała nikłą wiedzą o spornej nieruchomości, a do tego jedynie z okresu ostatnich 5 lat (świadek widziała w tym czasie A. B. (1) na działce nr (...) jedynie dwukrotnie tj. w kwietniu i wrześniu 2016 roku), zaś M. B. poza faktycznym widywaniem wnioskodawczyni raz na kilka miesięcy od około 2000 roku (zbieżność z twierdzeniami wnioskodawczyni i uczestników) wprost stwierdził, że ma wątpliwości co do uznania A. B. (1), M. S. i P. S. za właścicieli nieruchomości.

Po drugie, znamienym pozostaje stanowisko samej wnioskodawczyni, która stwierdziła (k.53 – 54), że „w przyszłości zobowiązuje się do ogrodzenia działki, opłacenia podatków. Myślę o postawieniu małej zabudowy – domek letniskowy. Ten brak ogrodzenia to nie wiem z czego wynika. Czekaliśmy, aby złożyć w sądzie dokumenty”. Taka postawa wyraźnie wskazuje na pewną obawę przed podjęciem jakiegokolwiek inwestycji zanim status właścicielski działki gruntu nie zostanie ostatecznie potwierdzony. W przypadku zaś żądania stwierdzenia nabycia prawa własności poprzez zasiedzenie tok myślenia powinien być odmienny. Wnioskujący winien podejmować poszczególne inwestycje, co stanowiłoby wyraźny sygnał dla zewnętrznego otoczenia o charakterze swojego posiadania. Aktywność taka winna poprzedzać stwierdzenie zasiedzenia, nie zaś odwrotnie.

Po trzecie, istniejącego stanu rzeczy nie zmieniły czynności podjęte niejako ad hoc przez wnioskodawczynię i uczestników na potrzeby dokonywanej czynności oględzin nieruchomości. Jednorazowe, prowizoryczne ogrodzenie terenu przy użyciu drewnianych palików i taśmy, a także przytwierdzenie do jednego z drzew tabliczki „teren prywatny” nie mogły odnieść zamierzonego skutku, skoro w okresie zarówno przed, jak i po dniu 14 czerwca 2017 roku oznaczeń tych po prostu na nieruchomości nie było. Sąd dysponuje wiedzą w tym zakresie z uwagi na kilkukrotną obecność w rejonie ulicy (...) w czasie trwania niniejszego postępowania przy okazji poruszania się pojazdem mechanicznym po terenie Ł..

Z powyżej przedstawionych względów Sąd uznał, że nie zostały wykazane przesłanki warunkującej nabycie prawa własności poprzez zasiedzenie, w szczególności samoistne posiadanie rzeczy przez okres wymagany przez ustawę. Ponownie należy zaznaczyć, że fakt samoistnego posiadania prowadzącego do zasiedzenia winien być przez strony udowodniony ich aktywnością, nie zaś wykazywany biernością otoczenia i osób trzecich. Brak aktywności (w tym przypadku manifestowania traktowania rzeczy jak właściciel) pozostaje przywilejem osoby legitymującej się już tytułem prawnym do nieruchomości. Podmiot ubiegający się o potwierdzenie jego praw jako właściciela znajduje się w zgoła odmiennej sytuacji. Nie może pozwolić sobie na bezczynność, a swoją ciągłą, jawną aktywnością winien manifestować na zewnątrz właścicielski charakter posiadania. W konsekwencji wniosek w niniejszej sprawie podlegał oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. ustalając, że każdy z uczestników ponosi je w własnym zakresie, tym bardziej, że interesy stron nie były sporne, zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnicy wnosili zgodnie o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia.