

Sygn. akt I Ns 178/15

POSTANOWIENIE

Dnia 26 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy w Głubczycach, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Daria Dusanowska

Protokolant: sek. sąd. Barbara Kaźmierczak

po rozpoznaniu w dniach 07 stycznia 2016 roku i 18 lutego 2016 roku w G.

na rozprawie

sprawy z wniosku **J. Ł. (1)**

z udziałem **B. S. (1)**

o zasiedzenie

postanawia:

I. oddalić wniosek,

II. kosztami postępowania obciążyć strony, w zakresie w jakim je poniosły.

Sygn. akt I Ns 178/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. Ł. (1) wniósł o stwierdzenie na swoją rzecz zasiedzenia z dniem 11.05.2015 r. własność 1/2 udziału w nieruchomości położonej w miejscowości G. 128, składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,2700 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w P. IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w G..

W uzasadnieniu wskazał, że wraz z uczestniczką postępowania B. S. (2), z którą pozostawał wówczas w związku małżeńskim, nabył przedmiotową nieruchomość na współwłasność w dniu 10 stycznia 1980 r. od A. P., R. P. i J. P.. Zaznaczył, że małżeństwo stron ustało dnia 19 kwietnia 1985 mocą rozwodu orzeczonego wyrokiem Sądu Rejonowego w S., jednak uczestniczka postępowania jeszcze przed orzeczeniem rozwodu wyprowadziła się ze wspólnie zajmowanego mieszkania i wyjechała do Niemiec, gdzie mieszka do dzisiaj i od tego czasu nie interesuje się w jakikolwiek sposób przedmiotową nieruchomością. J. Ł. (1) podkreślał, że od czasu wyprowadzenia się B. S. (2) do Niemiec, faktycznie objął on w posiadanie całą nieruchomość objętą wnioskiem i włada nią nieprzerwanie jako właściciel do dnia dzisiejszego; zajmuje się całą nieruchomością, dokonuje wszelkich prac związanych z utrzymaniem działki oraz samodzielnie ponosi wszelkie opłaty i podatki związane z nią związane i nie zalega z żadną płatnością, wszelkie decyzje administracyjne dotyczące działki nr (...) są adresowane jedynie do niego, a podczas biegu terminu zasiedzenia nie nastąpiło przeniesienie posiadania.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka postępowania B. S. (2) (poprzednie nazwisko Ł.) wniosła o oddalenie wniosku.

W uzasadnieniu podnosiła, że przedmiotowa działka rolna niezabudowana miała w podziale wspólnego majątku przyspaść jej w całości. Stała przy tym na stanowisku, że nie jest możliwe nabycie przez zasiedzenie nieruchomości

przez współwłaściciela, jeśli wcześniej jego własność nie została wyodrębniona, oraz że w do czasu podziału majątku wspólnego małżonek powinien uzyskać zgodę drugiego z małżonków na rozporządzenie swoim udziałem we wspólnej nieruchomości. Wskazywała, że nabycie działki było możliwe z uwagi na posiadane przez nią wykształcenie, a także, że nieruchomość została wydzierżawiona ojcu wnioskodawcy M. Ł., w zamian za opłacenie podatku od nieruchomości rolnej. Uczestniczka zarzuciła, że przedmiotową działkę użytkował ojciec wnioskodawcy jako posiadacz zależny od 1980 r. do 2004 roku, to on dokonał na niej nasadzeń i posadził na niej swoją pasiekę pszczelą, on też opłacał podatek od przedmiotowej nieruchomości, zatem okresu posiadania zależnego od 1985 r. do 2004 r. nie można zaliczyć wnioskodawcy jako czasu niezbędnego do zasiedzenia. Ponadto zdaniem B. S. (2) wnioskodawca nie zajmuje się przedmiotową nieruchomością, która od 2004 roku została całkowicie wyłączona z ingerencji gospodarczej i pozostawiona sukcesji naturalnej.

W piśmie procesowym z dnia 23 listopada 2015 r. /karta 82 akt/ J. Ł. (1) podtrzymał wszelkie twierdzenia i wnioski zawarte we wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości.

Na rozprawie strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 25 września 1976 roku J. Ł. (1) i B. S. (2) zawarli związek małżeński.

dowód: - odpis skrócony aktu małżeństwa karta 8 akt

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 10 stycznia 1980 roku Rep. A (...) strony, na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, nabyły prawo własności nieruchomości położonej w miejscowości G. nr 128, składającą się z działki nr (...), stanowiącą rolę o powierzchni 0,2700 ha. Pieniądze na zakup przedmiotowej nieruchomości pochodziły od ojca wnioskodawcy M. Ł..

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w G. księga wieczysta Kw nr (...), w której w dziale II (według stanu na dzień 20 maja 2015 r.) jako właściciele ujawnieni są J. Ł. (1) i B. Ł. we wspólności majątkowej małżeńskiej.

Według wypisu z rejestru gruntów działka (...) stanowi sady.

Zgodnie z planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy G. zatwierdzonym uchwałą nr XVIII/79/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy z dnia 30.01.1987 r. działkę nr (...) przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

dowód - odpis zwykły księgi wieczystej Kw nr (...) karta 9 akt,

- mapa ewidencji gruntów i budynków karta 10 akt,

- wypis z rejestru gruntów karta 11 akt,

- umowa sprzedaży akt notarialny Rep A: (...) karta 13-15 akt/

- odpis pisma Urzędu Miasta i Gminy z dnia 28/07/1998 r. karta 61 akt,

- zeznania wnioskodawcy J. Ł. (1) karta 123-124 (00:30:25 nagrania),

- zeznania uczestniczki postępowania B. S. (2) karta 124 (1:06:09 nagrania)

Po zakupie działki nr (...) przeznaczona została na sad owocowy, na jej terenie nasadzone zostały drzewa owocowe – wiśnie, później na działce umieszczone zostały także 4 ule. Decyzje w zakresie sposobu zagospodarowania nieruchomości podjął ojciec wnioskodawcy M. Ł., który w istocie – za zgodą samym stron - zajmował się

administrowaniem przedmiotową nieruchomością. To bowiem M. Ł. decydował zarówno o sposobie wykorzystania działki, jak i zajmował się uprawą i pielęgnacją sadu, podejmował konieczne w tymże zakresie czynności. W czynnościach tych ojcu pomagał wnioskodawca J. Ł. (1). Natomiast w czasie trwania związku małżeńskiego B. S. (2) na terenie nieruchomości była jedynie kilka razy, uczestniczka postępowania – za wiedzą i zgodą męża - nie zajmowała się uprawą działki, nie wykonywała ona też żadnych czynności związanych z jej eksploatacją.

Opłaty z tytułu podatku od nieruchomości regulował J. Ł. (1), na jego nazwisko wystawiane były decyzje w sprawie wymiaru podatku.

dowód - zeznania świadka M. N. karta 92 akt (00:21:27 nagrania),

- zeznania świadka J. Ł. (2) karta 92 akt (00:38:36 nagrania),

- zeznania świadka P. Ł. (1) karta 93 akt (00:11:06 nagrania),

- częściowo zeznania uczestniczki postępowania B. S. (2) karta 124 akt (1:06:09 nagrania),

- zeznania świadka T. M. karta 122 akt (00:22:35 nagrania)

- zeznania wnioskodawcy J. Ł. (1) karta 123-124 akt (00:30:25 nagrania),

- decyzja w sprawie wymiaru podatku karta 16-28 akt,

- pokwitowania wpłat karta 29-33 akt

Małżeństwo stron zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem Sądu Rejonowego wS. z dnia 19 kwietnia 1985 roku w sprawie o sygn. akt III RC (...). Po rozwiązaniu związku małżeńskiego B. S. (2) zamieszkała na terenie Niemiec.

dowód – wyrok Sądu Rejonowego w S. z dnia 19 kwietnia 1985 r. sygn. akt III RC (...) karta 89 akt

Po rozwiązaniu związku małżeńskiego stron sposób zarządu działką nie uległ istotnym zmianom – jej uprawą i pielęgnacją zajmował się w dalszym ciągu M. Ł. i wnioskodawca J. Ł. (1). Na działce były wówczas podejmowane czynności związane z uprawą sadu owocowego, w razie potrzeb dokonywano wykaszania trawy. W czynnościach związanych z wykaszaniem trawy J. Ł. (1) pomagał czasem znajomy H. C..

dowód - zeznania świadka M. N. karta 92 akt (00:21:27 nagrania),

- zeznania świadka J. Ł. (2) karta 92 akt (00:38:36 nagrania),

- zeznania świadka P. Ł. (1) karta 93 akt (00:11:06 nagrania),

- zeznania świadka H. C. karta 92 akt (00:51:41 nagrania),

- zeznania świadka Z. K. karta 122 akt (00:15:02 nagrania),

- zeznania świadka T. M. karta 122 akt (00:22:35 nagrania)

- zeznania wnioskodawcy J. Ł. (1) karta 123-124 akt (00:30:25 nagrania),

Od sierpnia 1998 r. pomiędzy uczestniczką postępowania, a ojcem wnioskodawcy M. Ł. - za wiedzą i zgodą J. Ł. (3) – toczyły się rozmowy i ustalenia w przedmiocie sprzedaży nieruchomości objętej wnioskiem, celem przekazania uzyskanej ze sprzedaży sumy na rzecz wspólnego syna stron.

dowód - odpis pisma M. Ł. z dnia 1/08/1998 r. karta 60 akt,

- upoważnienia wraz z dowodem nadania karta 62-64 akt, 87 akt
- pismo z dnia 15 czerwca 2004 r. karta 85 akt,
- zeznania wnioskodawcy J. Ł. (1) karta 123-124 (00:30:25 nagrania),
- zeznania uczestniczki postępowania B. S. (1) karta 124 (1:06:09 nagrania)

Od co najmniej od śmierci M. Ł. położona w G. działka nr (...) nie jest użytkowana rolniczo i wykorzystywana jako sad, a J. Ł. (1) sporadycznie przyjeżdża na działkę. Obecnie działka porośnięta jest starymi, zdziczałymi drzewami owocowymi stanowiącymi uprzednio sad oraz gęsto dużymi, leśnymi drzewami, które mają co najmniej 10-15 lat, są tam także dzikie krzewy i inne samosiejki, działka jest zaniedbana. Trawa wykaszana jest sporadycznie, przez znaczny okres czasu jest bardzo wysoka, rosną tam także różnego rodzaju chwasty.

Działka jest ogrodzona od strony sąsiednich nieruchomości, przedmiotowe ogrodzenia zostały postawione przez sąsiadów z ich własnej inicjatywy, granice działek od strony tychże sąsiednich nieruchomości są utrzymywane przede wszystkim przez tychże sąsiadów, którzy ze względu na zabezpieczenia własnych nieruchomości dokonują czynności w postaci podkaszania na granicy wysokiej trawy i innej dzikiej roślinności, obcinania gałęzi i konarów zagrażających bezpieczeństwu ogrodzenia. Natomiast z przodu i z tyłu nieruchomość nie jest ogrodzona.

Nieruchomość – tak jak wszystkie nieruchomości w tejże miejscowości – posiada wybrukowany podjazd – przedmiotowe prace wykonywane zostały przez Gminę.

Działka posiada dostęp do mediów.

dowód - zeznania świadka Z. K. karta 122 akt (00:15:02 nagrania) - zeznania świadka T. M. karta 122 akt (00:22:35 nagrania)

- zeznania świadka I. K. karta 93 akt (00:01:19:06 nagrania)
- zeznania świadka M. N. karta 92 akt (00:21:27 nagrania)
- zeznania świadka J. Ł. (2) karta 92 akt (00:38:36 nagrania)
- zeznania świadka P. Ł. (1) karta 93 akt (00:11:06 nagrania)
- zeznania świadka H. C. karta 92 akt (00:51:41 nagrania),
- zeznania świadka P. N. karta 92 akt (01:00:40 nagrania)
- zeznania uczestniczki postępowania B. S. (2) karta 124 akt (1:06:09 nagrania)
- zeznania wnioskodawcy J. Ł. (1) karta 123-124 akt (00:30:25 nagrania),
- zdjęcie utrwalone na płycie CD karta 72 akt
- zdjęcia karta 97-99 akt, 101-103 akt

J. Ł. (1) w dalszym ciągu opłaca podatek. Na dzień 20.05.2015 r. nie miał żadnych zaległości podatkowych.

dowód - decyzje w sprawie wymiaru podatku karta 16-28 akt,

- zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach lub stwierdzające stan zaległości karta 12 akt,
- zeznania wnioskodawcy J. Ł. (1) karta 123-124 akt (00:30:25 nagrania),

Sąd zważył co następuje:

Wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, których wiarygodność nie była przez żadną ze stron kwestionowana, a które również w ocenie Sądu nie budziły wątpliwości, w szczególności w postaci odpisu księgi wieczystej, wypisu z rejestru gruntów i mapy ewidencyjnej, odpisu wyroku w sprawie o rozwód, decyzji w sprawie wymiaru podatku i pokwitowań wpłat, upoważnienia udzielonego M. Ł. z dnia 15 kwietnia 2004 r. Sąd oparł się również na osobowych źródłach dowodowych w postaci zeznań świadków: M. N., J. Ł. (2), H. C., P. N., P. Ł. (1), I. K., Z. K., T. M. na okoliczność zarówno aktualnego, jak i istniejącego poprzednio stanu nieruchomości oraz jej posiadania, albowiem przedmiotowe zeznania jako spójne, wzajemnie się potwierdzające zasługiwały na uwzględnienie. Sąd dał również wiarę zeznaniom stron J. Ł. (1) i B. S. (2) na okoliczność stanu nieruchomości oraz czynności wykonywanych przez M. Ł. oraz samą uczestniczkę postępowania. Natomiast, w zakresie w jakim B. S. (2) zakwestionowała, aby wnioskodawca miał wykonywać wspólnie z ojcem prace na działce, jej relacja jako sprzeczna z innymi wiarygodnymi źródłami dowodowymi w postaci zeznań w/w świadków nie zasługiwała na uwzględnienie. Pomocna w sprawie okazała się także dokumentacja fotograficzna, która potwierdzała relacje świadków i stron odnośnie aktualnego stanu na nieruchomości.

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do oceny, czy posiadanie wykonywane przez J. Ł. (1) odnośnie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), której jest on współwłaścicielem w udziale 1/2 części na mocy ustania wspólności majątkowej małżeńskiej, doprowadziło do zasiedzenia udziału pozostałego właściciela w przedmiotowej nieruchomości – B. S. (2).

Zgodnie z art. 172 § 1 i § 2 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.

Niewątpliwie, w drodze zasiedzenia możliwe jest nabycie także prawa współwłasności rzeczy, obejmującego idealny udział w prawie własności. Konieczną przesłanką zasiedzenia udziału w prawie własności jest samoistne posiadanie, którego ustawową definicję zawiera art. 336 k.c. Samoistnym posiadaczem według tego przepisu jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel.

Z charakteru współwłasności wynika uprawnienie do współposiadania w zakresie nie wyłączającym pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Uprawnienie to wynika z prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Niepodzielność prawa wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Inaczej mówiąc, jeżeli inny współwłaściciel nie wykonywał swojego współposiadania, nie oznacza to, że posiadacz całości wykonywał swoje prawo do przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej był posiadaczem samoistnym. Takiemu traktowaniu stosunku współwłasności sprzeciwia się wspomniany art. 206 k.c.

Posiadanie "właścicielskie" całej rzeczy przez współwłaściciela niezbędne do zasiedzenia wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela dał wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. Skuteczność takiej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, czyli zmanifestował ją w sposób widoczny dla współwłaściciela i

otoczenia. Sama natomiast świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą, a co za tym idzie - jest prawnie bezskuteczna.

Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione są bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel, uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. Wymagania te muszą znaleźć swoje odbicie w postępowaniu dowodowym. Ciężar udowodnienia, przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu.

Przechodząc do oceny złożonego wniosku pod kątem spełnienia poszczególnych przesłanek zasiedzenia, na wstępie podkreślenia wymaga, iż skoro ustawa wymaga, aby posiadanie było posiadaniem samoistnym, a zatem wyłącza możliwość nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie w tych wszystkich przypadkach kiedy posiadacz nieruchomości kwalifikuje się jakimkolwiek tytułem prawnym do nieruchomości opartym na stosunku prawnym - rzeczowym lub obligacyjnym (posiadanie zależne), to dla rozstrzygnięcia czy mamy do czynienia z posiadaniem samoistnym czy też zależnym w okolicznościach niniejszej sprawy, istotny jest moment kiedy między małżonkami ustał związek małżeński a co za tym idzie wspólność ustawowa małżeńska. Z dniem uprawomocnienia się wyroku rozwodowego małżonków tj. z dniem 11 maja 1985 r. dotychczasowa wspólność o charakterze łącznym przekształciła się bowiem we współwłasność w częściach ułamkowych, a więc każde z małżonków z tą datą było współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w udziale do 1/2 części.

W ocenie Sądu, wobec przekształcenia współwłasności małżeńskiej łącznej we współwłasność ułamkową z dniem 11 maja 1985 r., wnioskodawca J. Ł. (1) na mocy

unormowania zawartego w art. 206 k.c. jako współwłaściciel, bez względu na wielkość swego udziału, był uprawniony do posiadania całej nieruchomości z tym tylko ograniczeniem, że do takiego samego współposiadania jest uprawniony pozostały jej współwłaściciel. Ponadto J. Ł. (4) jako współwłaściciel, zgodnie z art. 209 k.c. był jednocześnie zobowiązany i uprawniony do podejmowania wszelkich czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa, niezależnie od aktywności drugiego współwłaściciela. Z charakteru współwłasności – jako prawa przysługującego niepodzielnie kilku podmiotom - wynika zatem dla J. Ł. (1) szereg uprawnień, w tym przede wszystkim prawo do posiadania całej nieruchomości. Jednocześnie co istotne, w orzecznictwie i doktrynie utrwalone jest stanowisko, iż niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Jeżeli zatem inny współwłaściciel nie wykonywał swojego współposiadania, nie oznacza to jeszcze że posiadacz całości wykonywał swoje prawo do przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej był posiadaczem samoistnym (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 r. sygn. akt IV CSK 117/12). Sama ta okoliczność nie jest wystarczająca do stwierdzenia zasiedzenia. Oczywiście możliwa jest zmiana takiego charakteru posiadania na posiadanie samoistne, jednakże – jak już wyżej wskazywano - do zmiany kwalifikacji posiadania nie wystarczy sama wola, świadomość posiadacza dokonania takiej zmiany. Posiadacz musi w takim wypadku działać w taki sposób, aby jego wola była zmanifestowana w sposób widoczny dla otoczenia, a tym bardziej dla współwłaściciela nieruchomości i osób trzecich.

W świetle zebranego materiału dowodowego, zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie nastąpiły takie zdarzenia prowadzące do przekształcenia charakteru posiadania wnioskodawcy. Bezspornym jest, iż w czasie trwania związku małżeńskiego stron, uczestniczka postępowania B. S. (2), jako właściciel nieruchomości na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, na przedmiotowej działce była jedynie kilka razy i nie przejawiała aktywności związanej z wykonywaniem swojego prawa własności, w szczególności nie wykonywał bezpośrednio żadnych czynności związanych z uprawą działki lub jej zarządem, osobiście nie uiszczała również opłat z tytułu podatku od nieruchomości. Przy czym taki sposób władztwa nad nieruchomością wspólną był akceptowany przez oboje małżonków. Sam wnioskodawca, będąc słuchany na rozprawie, przyznał bowiem, iż w trakcie trwania wspólności majątkowej

małżeńskiej B. S. (2) nie pracowała na działce i nie wykonywała na niej żadnych czynności, albowiem nie było takiej potrzeby. Jak ustalono, w czasie małżeństwa, administrowaniem działką zajmował się - za zgodą stron - ojciec wnioskodawcy M. Ł., który podejmował decyzje dotyczące sposobu jej zagospodarowania, upraw, wykonywał czynności związane z prawidłowym utrzymaniem sadu. W czynnościach tych uczestniczył także J. Ł. (1), który pomagał ojcu początkowo przy nasadzeniu drzew owocowych, a następnie przy ich pielęgnacji, opryskach, zbiorze owoców i innych wymaganych czynnościach. Wnioskodawca systematycznie opłacał również wszelkie należności publicznoprawne związane z przedmiotową nieruchomością.

Po ustaniu wspólności majątkowej pomiędzy małżonkami, przedstawiony sposób zarządu nieruchomością w istocie nie uległ jakimkolwiek zmianom. Po rozwodzie B. S. (2) wyjechała na stałe do Niemiec i tak jak poprzednio nie podejmowała się jakichkolwiek prac na nieruchomości, nie opłacała również podatku z tego tytułu. Uprawą sadu w dalszym ciągu zajmował się M. Ł. wspólnie z wnioskodawcą, którzy wykonywali na działce niezbędne w świetle prawidłowej gospodarki prace, dodatkowo J. Ł. (1) systematycznie uiszczal podatek od nieruchomości.

Wobec powyższego, nie ulega zatem wątpliwości, iż wykonywany po rozwiązaniu związku małżeńskiego zarząd nieruchomością stanowił w istocie kontynuację trwającego w czasie małżeństwa sposobu zarządu majątkiem wspólnym. Skoro bowiem wnioskodawca wykonywał - tak samo jak w związku małżeńskim - wszelkie prawa i obowiązki związane z własnością nieruchomości po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej z wyłączeniem małżonki, to taki stan nie pozwala przyjąć, że wnioskodawca zmienił (rozszerzył) zakres swojego posiadania samoistnego ponad realizację uprawnień z art. 206 k.c., a co jest niezbędne do stwierdzenia zasiedzenia. Zdaniem Sądu, w odbiorze osób trzecich w sposobie i woli władania wnioskodawcy nieruchomością nie zmieniło się nic po ustaniu wspólności ustawowej małżeńskiej; zarówno przed tą datą jak i po niej wnioskodawca w ten sam sposób - albowiem bez udziału B. S. (2) - wykonywał posiadanie, nie uzewnętrzniając dla otoczenia w żaden sposób woli władania nieruchomością wyłącznie dla siebie. Co więcej, z biegiem lat zakres wykonywanego przez J. Ł. (1) władztwa ulegał stopniowemu zmniejszeniu, aż do stanu obecnego - który zarówno w stosunkach sąsiedzkich, jak i przez samych uczestników postępowania oceniany jako zaniedbanie działki. Otóż znajdujący się uprzednio na działce sad od kilkunastu lat zarasta leśnymi drzewami oraz samosiejkami, owocowe drzewa zdziczały, a czynności J. Ł. (1) ograniczają się w zasadzie do sporadycznego wynajmowania osób do koszenia trawy lub obecnością na działce w związku z koniecznością obciążenia niebezpiecznego konaru drzewa. Słuchani w charakterze świadków sąsiedzi tj. Z. K., P. N., I. K. zeznali, iż postrzegają tenże teren jako niezagospodarowany, zaniedbany, porośnięty dziką roślinnością, w tym starymi, dużymi już drzewami leśnymi, a stan ten wręcz zagraża sąsiednim nieruchomością - sąsiedzi odgradzili działki, dokonują oni również koszenia trawy i chwastów na granicy nieruchomości, w razie potrzeby usuwają zagrażające konary i gałęzie.

Wnioskodawca, pomimo ciężącego na nim obowiązku, nie wykazał, aby zostały podjęte jawne dla otoczenia i zmanifestowane zarówno w stosunku do współwłaściciela, jak i osób trzecich czynności ujawniające zmianę zakresu posiadania samoistnego. Po pierwsze, w ocenie Sądu, po stronie samego wnioskodawcy J. Ł. (1), pomimo jego odmiennych zapewnień, brak jest świadomości bycia posiadaczem samoistnym całej nieruchomości i wykonywania posiadania pod uprawnienia wynikające z art. 206 k.c. Twierdzeniom tym wprost bowiem przeczą przekazywane przez samego wnioskodawcę informacje odnośnie stosunków własnościowych w zakresie tejże nieruchomości. I tak, wnioskodawca podczas rozmowy w siostrą B. T. M. wskazywał na potrzebę uregulowania kwestii dotyczących nieruchomości, a mianowicie wspominał o chęci przepisania swojej „części” na rzecz syna przy jednoczesnej rezygnacji B. S. (2) z jej połowy, wnioskodawca wywodził, iż chce przejąć całą nieruchomość albowiem była ona zakupiona za pieniądze jego ojca /vide: zeznania świadka T. M. karta 123 oraz zeznania wnioskodawcy J. Ł. (1) karta 123-124 akt/, (00:59:55 nagrania)/. Podobnie, podczas rozmowy z sąsiadem P. N. wnioskodawca wskazywał, iż działka stanowi współwłasność z byłą małżonką /vide: zeznania świadka P. N. karta 92 akt (01:00:40 nagrania)/. O braku po stronie wnioskodawcy świadomości zmiany zakresu posiadania może świadczyć również zgoda J. Ł. (1) na podjęcie przez jego ojca uzgodnień z B. S. (2) w zakresie sprzedaży jej udziału w nieruchomości. Zdaniem Sądu wskazane okoliczności jednoznacznie świadczą, iż J. Ł. (1) ma świadomość, iż jest wyłącznie współwłaścicielem nieruchomości i taką też świadomość ujawnia wobec otoczenia, w szczególności w rozmowach z innymi osobami oraz akceptacji podjętych

działań zmierzających do uregulowania z B. S. (2) kwestii sprzedaży działki. Podjęte, za zgodą i wiedzą J. Ł. (1), rozmowy w zakresie sprzedaży udziału B. S. (2) wskazują, iż wnioskodawca także wobec pozostałego współwłaściciela nieruchomości nie manifestował zmiany zakresu swojego posiadania, potwierdzając iż przysługują mu wyłącznie uprawnienia współwłaścicielskie.

Wbrew odmiennym twierdzeniom wnioskodawcy, w stosunkach sąsiedzkich nie jest on postrzegany jako wyłączny właściciel tejże nieruchomości. Wręcz przeciwnie, sąsiedzi mają wiedzę że działka ta stanowi współwłasność J. Ł. (1) i jego żony – na taka okoliczność powoływał się zarówno świadek P. N., jak i świadek I. K.. Ponadto I. K. zeznała, iż również po stronie innych sąsiadów istniała świadomość odnośnie stosunku współwłasności niniejszej działki – sąsiadka miała informować osobę zainteresowaną kupnem tejże działki o trudnościach z jej sprzedażą, z uwagi na to, iż stanowi ona współwłasność byłych małżonków (tak zeznania I. K. karta 93 akt - 01:27:55 nagrania). Odnosząc się natomiast do zeznań M. N., J. Ł. (2), P. Ł. (2) w zakresie stosunków własnościowych wskazać należy, iż osoby te uprawnienia J. Ł. (1) jako właściciela całości działki wywodzą w istocie z faktu sfinansowania zakupu działki przez ojca wnioskodawcy, wskazując wręcz że to M. Ł. zakupił działkę dla syna – nie zaś z kwestii zasiedzenia. Z kolei siostra B. T. M. podała, iż działka jest współwłasnością byłych małżonków.

Reasumując poczynione rozważania, stwierdzić należy, iż chociaż uczestniczka postępowania B. S. (2) nie przejawiała jakiegokolwiek aktywności związanej ze swoim prawem współwłasności do nieruchomości opisanej wnioskiem do momentu zakwestionowania jej uprawnień właścicielskich w niniejszej sprawie, to nie może to być wystarczająca przesłanka dla stwierdzenia zasiedzenia. Sposób wykonywania prawa własności przez wnioskodawcę był identyczny przed, jak i po rozwiązaniu z uczestniczką związku małżeńskiego. Zdaniem Sądu, pomimo obciążającego wnioskodawcę ciężaru dowodów, J. Ł. (1) żądając stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela nie udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec uczestniczki postępowania i osób trzecich, co w konsekwencji uzasadnia oddalenie złożonego wniosku.

Podkreślenia dodatkowo wymaga, iż surowe wymagania wobec współwłaściciela powołującego na zmianę zakresu posiadania samoistnego uzasadnione są ochroną własności oraz bezpieczeństwem stosunków prawnych. Sąd w niniejszym składzie w pełni podziela stanowisko Trybunału Konstytucyjnego wyrażone w wyroku z dnia 28 października 2003 r. w sprawie P 3/03 (OTKA 2003, nr 8 poz. 82) zgodnie z którym Konstytucja RP nie gwarantuje wprost praw osób znajdujących się w sytuacji faktycznej prowadzącej do zasiedzenia. Czyni to dopiero ustawodawca zwykły, wyraźnie określając zasady zasiedzenia i obliczania terminu zasiedzenia. Niedopuszczalne jest interpretowanie zasad prawnych kształtujących instytucję zasiedzenia w sposób rozszerzający. W kontekście art. 64 ust. 3 Konstytucji ograniczenia własności mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy nie naruszają one istoty tego prawa. Zasadą konstytucyjnie określoną – od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa – jest nienaruszalność prawa własności. Zasiedzenie jest odstępstwem od zasady jej nienaruszalności i to bardzo daleko idącym. Tym bardziej wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to czy chodzi o własność (prawa majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa czy innych podmiotów.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia brzmienie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Mając na względzie wskazane okoliczności, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w sentencji postanowienia.