

Sygn. akt II Ca 611/13

POSTANOWIENIE

Dnia 9 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik
Sędziowie:	SO Mariola Wojtkiewicz SO Wiesława Buczek-Markowska
Protokolant:	sekr. sądowy Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 maja 2014 roku w Szczecinie

sprawy z wniosku O. M. (1), K. K. i E. K.

z udziałem Gminy Ł.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji uczestnika od postanowienia Sądu Rejonowego w Gryficach z dnia 15 marca 2013 roku, sygn. akt VI Ns 39/13

po s t a n a w i a:

- 1. zmienić zaskarżone orzeczenie w punkcie III w ten sposób, iż stwierdzić, że z dniem 27 maja 2005r. O. M. (1) nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 0,0681 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gryficach, IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Łobzie;**
- 2. oddalić apelację w pozostałym zakresie;**
- 3. ustalić, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.**

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 26 stycznia 2012 roku O. M. (1), K. K. i E. K. wystąpiły o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 27 maja 2005 r. nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0681 ha położonej w Ł. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem gospodarczym o numerze ewidencyjnym budynku (...), dla której Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Ł. prowadzi księgę wieczystą nr (...), z tym że wnioskodawczyni O. M. (1) nabyła udział w wysokości 4/6, a wnioskodawczynie K. K. oraz E. K. nabyły udziały w 1/6 części każda z nich. Ponadto, wnioskodawczynie wniosły o zasądzenia kosztów postępowania zgodnie ze spisem kosztów, a w przypadku

jego nieprzedłożenia – o zasądzenie kosztów postępowania, w tym wynagrodzenia adwokackiego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 15 marca 2013 roku Sąd Rejonowy w Gryficach VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Łobzie oddalił wnioski K. K. (pkt I) oraz E. K. (pkt II), natomiast w pkt III stwierdził zasiedzenie na rzecz wnioskodawczyni O. M. (1) nieruchomości w postaci działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,0681 ha położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Łobzie prowadzi księgę wieczystą nr (...) – z dniem 1 października 2005 roku. W punkcie IV wyroku Sąd obciążył kosztami postępowania strony w zakresie przez siebie poniesionymi.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym z dnia 13 czerwca 1966 roku O. M. (1) i P. M. (1) nabyli prawo użytkowania wieczystego działki nr (...), położonej w Ł.. Na działce tej znajdował się także budynek gospodarczy.

P. M. (1) podjął starania dotyczące wybudowania nowego budynku mieszkalnego na działce nr (...). Aby to było możliwe oczyścił i zagospodarował teren odpowiadający działce nr (...) oraz na działce nr (...), znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie. Wkrótce też obydwie działki zostały ogrodzone i objęte identycznymi działaniami gospodarskimi. Na działce nr (...), stanowiącej naturalne przedłużenie działki pod budynek (nr (...)) posadzono drzewa i krzewy. P. M. (1) otrzymał pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego. Pozwolenie nie wskazuje numeru działki i jego lokalizacji, co mogło wprowadzać w błąd i dawać podstawę do umiejscowienia go także częściowo na działce nr (...).

Ogrodzenie obydwu działek - jednej funkcjonalnie spójnej nieruchomości było odnawiane. W 1982 roku P. M. (1) umieścił w ogrodzeniu od strony wyjazdu z działki nr (...) bramę. Brama była używana do transportu opału i innych artykułów potrzebnych w gospodarstwie. Używanie bramy zintensyfikowało używanie całej działki nr (...), która stanowiła naturalne zaplecze magazynowo - gospodarcze obejścia i domu.

W 1974 roku na działce nr (...) P. M. (1) wybudował na potrzeby gospodarstwa domowego budynek gospodarczy. Trzymano tam inwentarz żywy. Budynek bezpośrednio stykał się z zabudowaniami na działce nr (...). Budynek gospodarczy był na bieżąco remontowany.

W listopadzie 2002 roku prawo użytkowania działki nr (...) zostało przekształcone we własność.

P. M. (1) zmarł dnia 15 grudnia 2003 roku. Dnia 24 maja 2006 roku O. M. (1) i spadkobierczyni po P. M. (1) darowały na rzecz M. K. działkę nr (...).

K. K. wyprowadziła się z domu na działce nr (...) w 1975 roku. E. K. opuściła wspólny dom rodzinny w 1980 roku.

Obecnie działka nr (...) stanowią nadal wspólnie ogrodzoną funkcjonalną całość, zagospodarowaną jak jedno równomiernie urządzone siedlisko z planem jego bieżącego i trwałego posiadania i użytkowania na potrzeby zamieszkującej go rodziny O. M. (1) i M. K..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, iż jedynie wniosek O. M. (1) zasługuje na uwzględnienie.

W uzasadnieniu orzeczenia podniesiono, iż zakres czynności gospodarskich i ich rodzaj oraz intensywność obejmował także nieruchomość stanowiącą przedmiot wniosku przez co należało przyjąć samoistność posiadania.

Sąd I instancji wskazał, iż nie budzi wątpliwości w kontekście analizy treści dokumentów i oględzin terenowych działki nr (...), że funkcjonalnie stanowi ona całość gospodarczą z zajmowaną przez wnioskodawczynię i jej małżonka (i okresowo przez córki) działką pod budynkiem mieszkalnym. W ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawczyni miała pełne prawo do uzasadnionego i usprawiedliwionego okolicznościami myślenia i oceniania działki nr (...) jako działki podlegającej samoistnemu jej i jej małżonka posiadaniu. Granica pomiędzy działkami nie miała charakteru wytyczonego urządzeniami, ogrodzeniami, czy widocznymi na pierwsze spojrzenie znakami granicznymi i nawet w

pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego nie stanowiła punktu odniesienia. Samo zaś pozwolenie było tak sformułowane, że usytuowanie budynku było nieokreślone i równie dobrze mógł zostać posadowiony od strony drugiej ulicy sąsiadującej z nieruchomością.

Ponadto Sąd I instancji wskazał, iż samoistność posiadania działki nr (...) wynikała z szeregu działań gospodarczych nie uzależnionych od woli i wiedzy Gminy i jej poprzednika prawnego (Prezydium Rady narodowej zarządzającej nieruchomościami w latach nabycia prawa użytkowania wieczystego działki nr (...)). Samoistność ta miała także oparcie w intensywnym sposobie zintegrowania obydwu działek i stworzenia z nich jednego obszernego terenu mieszkalno - rekreacyjnego, poczynienia naniesień i nasadzeń oraz dbałości estetycznej o działkę - co widać na sporządzonych do protokołu oględzin materiałach fotograficznych. Starania te zapoczątkowane zostały już po nabyciu działki nr (...) przez męża wnioskodawczyni P. M. (1) i były kontynuowane, aż do chwili obecnej. Nigdy także wnioskodawczyni i jej nie żyjący już małżonek nie byli ograniczani w swoich działaniach i nie byli adresatami roszczeń ze strony Gminy, ani Prezydium Rady Narodowej lub podmiotów wykonujących działania właścicielskie z ramienia tego organu władzy lokalnej.

Sąd Rejonowy wskazał jednak, że nie może być mowy o dobrej wierze ze strony wnioskodawczyni odnoszącej się do posiadania działki nr (...), bowiem w każdym czasie jej władztwa faktycznego nad działką miała ona świadomość, że działka nie jest elementem tej własności, a wcześniej użytkownika wieczystego co posiadało swoje odniesienie w różnorodnych dokumentach jakie posiadała i mogła się z nimi zapoznać. Zdaniem Sądu I instancji upłynął jednak okres niezbędny do zasiedzenia nieruchomości w złej wierze.

Sąd I instancji wskazał, iż kontrowersje w sprawie budziła kwestia, czy jeśli podstawą posiadania działki nr (...) było ograniczone prawo rzeczowe, to wnioskodawczyni mogła dokonywać przez kilkadziesiąt lat (przewidziany prawem okres) zasiadywania własności sąsiedniej działki (nr (...)). W ocenie Sądu wątpliwość ta odpadła jednak w sytuacji,

w której wnioskodawczyni uzyskała własność działki pod budynkiem mieszkalnym (po przekształceniu użytkownika wieczystego we własność w 2002 roku). Sąd wskazał, iż wątpliwym i krzywdzącym dla wnioskodawczyni (nie będącej osobą mającą wiedzę prawną), aby w potocznym myśleniu rozróżniała posiadanie właścicielskie od posiadania na zasadzie ograniczonego prawa rzeczowego. W tymże potocznym ujęciu świadomość tego, że sąsiednia działka jest samoistnie posiadana przez O. M. (1) i jej małżonka i czują się oni na niej jak właściciele i gospodarze nie była uzależniona od analizy, że własna ich działka to tylko użytkowanie wieczyste. Dalej sąd kontynuował, iż gdyby przyjąć, że nie mogli zasiedzieć własności działki nr (...), bo własna ich działka (nr (...)) była objęta „jedynie” użytkowaniem wieczystym, a nie prawem własności, to w istocie wobec nich i w tej sytuacji prawo zasiedzenia nieruchomości sąsiedniej nigdy by nie zaistniało. Byliby go bezzasadnie pozbawieni, bowiem nie mogliby uzyskać zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego (działka nr (...) nigdy nie była nikomu oddana w użytkowanie wieczyste i wobec niej takie prawo nie zostało nigdy ustanowione - była ona nie objętym żadnym prawem elementem majątku Gminy). A obecnie byłoby to sprzeczne z okolicznościami, że działkę pod budynkiem wnioskodawczyni posiada na zasadzie własności.

Podsumowując Sąd I instancji stwierdził, iż zasiedzenie od początku płynęło w stosunku działki nr (...) jako zasiedzenie prawa własności, a nie jakiegokolwiek innego słabszego prawa i taka świadomość oraz takie oczekiwanie żywili wnioskodawcy.

Co do wniosków K. K. i E. K. Sąd Rejonowy stwierdził, ich bezzasadność. Obydwie wnioskodawczynie nie posiadały nieruchomości - działki nr (...) nawet w wąskim zakresie czasowym, bowiem z samego domu rodzinnego wyprowadziły się kilkadziesiąt lat temu.

Co do okresu posiadania Sąd wskazał, iż ugruntowane wskazówki orzecznicze, mające postać norm prawnych wskazują, że okresu posiadania przed wejściem w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych nie dolicza się do okresu, o który skraca się termin zasiedzenia nieruchomości państwowej, ani nie uwzględnia przy ustalaniu czasu posiadania niezbędnego do zasiedzenia tej nieruchomości (tak uchwała składu 7-miu sędziów SN z dnia 31 stycznia 2002 roku, sygn. akt III CZP 72/01 - publ. OSN z 2002 roku, nr 9, poz. 107). Zgodnie z art. 10 Ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz.U. z 1990 r., nr 55, poz. 321) jeżeli przed dniem wejścia w życie

wskazanej ustawy istniał stan, który wyłączał zasiedzenie, a według przepisów obowiązujących po jej wejściu w życie prowadzi do zasiedzenia, biegnie ono od dnia wejścia jej w życie, jednak termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Mając zatem na względzie tę normę prawa cywilnego termin zasiedzenia działki gruntu biegnie od dnia 1 października 1990 roku i może on zostać skrócony do 15 lat. Uplýwa on zatem dopiero w 2005 roku. Należy przy tym wskazać, że okres zasiedzenia tej nieruchomości nie może wynosić lat 20, gdyż wnioskodawczyni nieruchomości nie posiadała jej w dobrej wierze. Mając powyższe na względzie zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości dokonane zostało z dniem 1 października 2005 roku.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c. wskazując, iż każda ze stron ponosi koszty swojego udziału w sprawie i nie ma przesłanek do ich rozdzielania lub zasądzenia zwrotu, zwłaszcza, że wnioski dwóch spośród trzech wnioskodawczyń podlegały oddaleniu.

Od powyższego postanowienia pismem z dnia 29 kwietnia 2013 r. apelację wywiódł uczestnik postępowania – Gmina Ł.. Uczestnik zaskarżył wskazane postanowienie w części, a mianowicie jego punkt III, w którym Sąd stwierdził zasiedzenie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) na rzecz wnioskodawczyni O. M. (1), a także punkt IV, w którym Sąd orzekł o kosztach postępowania. Apelacja oparta została na zarzutach naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 Kpc, do którego dojsć miało wskutek nierozważenia w sposób wszechstronny zebranego w sprawie materiału, co miało wpływ na jej rozstrzygnięcie, a polegające na pominięciu części zeznań O. M. (1), mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Nadto, uczestnik podniósł zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 i 2 Kc, poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie prowadzące do przyjęcia, że doszło do nabycia przez zasiedzenia prawa własności objętej wnioskiem nieruchomości przez O. M. (1) oraz art. 336 Kc przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, prowadzące do przyjęcia, że aktem posiadania wykonywanym przez O. M. (1), można przypisać charakter posiadania samoistnego.

W związku z tymi zarzutami uczestnik wniósł o zmianę postanowienia w zaskarżonej części i oddalenie wniosku O. M. (1) o zasiedzenie, ewentualnie o jego uchylenie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji, a nadto orzeczenie o kosztach postępowania za obie instancje i zgodnie z art. 520 § 2 Kpc zasądzenie solidarnie od wnioskodawczyń na rzecz uczestnika zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, a w przypadku przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji – by ten Sąd rozstrzygnął o kosztach postępowania za obie instancje.

Uzasadnienie apelacji rozwija postawione zarzuty. W pierwszej kolejności uczestnik w piśmie odnosi się do charakteru posiadania przez wnioskodawczynię i jej męża, powołując się na złożone przez O. M. (1) zeznania. W ocenie skarżącego posiadaniu temu nie można przypisać charakteru posiadania samoistnego, ponieważ małżonkowie nie władali nieruchomością jak właściciele. Uczestnik twierdzi także, że o biegu terminu zasiedzenia można mówić jedynie od 2002 roku, tj. od dnia, w którym nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W konsekwencji uznaje, że nie upłynął okres konieczny do zasiedzenia nieruchomości. Rozważania te apelujący poparł orzecznictwem sądowym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie stanowią przepisy art. 172 kc, a także przepisy ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny.

Zgodnie z art. 172 § 1 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 (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (jak stanowi § 2 tego artykułu). Normy te kształtują w polskim systemie prawnym instytucję zasiedzenia, która prowadzi do pierwotnego nabycia prawa własności, w sposób niezależny od woli poprzedniego podmiotu tego prawa. Z przepisów tych wyinterpretować można dwie przesłanki zasiedzenia nieruchomości: nieprzerwane

samoistne posiadanie, a także upływ określonego w ustawie czasu, którego długość uzależniona jest od tego, czy posiadanie zostało uzyskane w dobrej czy złej wierze. Decydujące znaczenia ma zatem ocena stanu świadomości posiadacza w chwili, w której uzyskał posiadanie nieruchomości. Późniejsza zła wiara posiadacza nieruchomości nie szkodzi (*malā fides superveniens non nocet*, tak też m.in. Sąd Najwyższy w wyrok z dnia 14 listopada 2013 r. II CNP 15/13). Należy wskazać też, że utrwalony w ostatnich latach w orzecznictwie sądowym pogląd wskazuje, że przez dobrą wiarę należy rozumieć błędne, ale usprawiedliwione okolicznościami danego przypadku przekonanie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1971 r., I CR 302/71). Ustalenia Sądu I instancji w zakresie istnienia dobrej wiary, odmienne od założeń wnioskodawcy, nie były jednak w apelacji kwestionowane.

Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia apelacji uczestnika ma natomiast ocena charakteru posiadania wnioskodawczyni. Jak wskazano już wcześniej, do zasiedzenia nieruchomości prowadzi tylko nieprzerwane posiadanie samoistne, przy czym ustawodawca wskazuje, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (art. 336 Kc *in principio*). Nadto, zgodnie z art. 339 kc domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym, a na podstawie art. 340 kc przyjmuje się domniemanie, że posiadanie jest ciągłe. Niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą nie przerywa posiadania (zd. 2 art. 340 kc).

Polski system prawny przyjął, że na posiadanie składają się dwa elementy, którymi są: *corpus* (czyli władztwo faktyczne nad rzeczą) i *animus* (wola posiadania). Posiadanie jest zatem stanem faktycznym, a nie prawnym (choć oczywiście wyróżnia się w nauce przedmiotu posiadanie prawne, jest to jednak kategoria wyodrębniona w oparciu o inne kryterium).

Właśnie element dotyczący woli posiadania budził w sprawie największe kontrowersje. Uczestnik wskazywał w apelacji, że w jego ocenie zeznania złożone przez wnioskodawczynię jednoznacznie wskazują, że posiadanie jej i małżonka nie miało charakteru samoistnego, ponieważ w swojej treści odpowiadało posiadaniu, jakie wykonuje użytkownik wieczysty, natomiast zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego nie jest możliwe co do nieruchomości, na której nie zostało ono wcześniej ustanowione.

Podzielając pogląd skarżącego w zakresie oceny możliwości zasiedzenia użytkowania wieczystego tylko co do gruntów, na których jest ono ustanowione, Sąd odwoławczy nie podziela jednak pozostałych argumentów uczestnika.

Wyraźnego podkreślenia wymaga, że posiadanie jest stanem faktycznym. Poczynione przez uczestnika wnioski, jakoby wnioskodawczyni z mężem, jako że byli użytkownikami wieczystymi działki nr (...), co do działki nr (...) mogli wykonywać tylko władztwo odpowiadające użytkowaniu wieczystemu jest błędne. Ocena charakteru takiego posiadania jest bowiem oderwana od tytułu prawnego do gruntu (taki bowiem nie istnieje), a poczyniona może być tylko w oparciu o faktyczne akty władcze co do przedmiotu zasiedzenia.

Na tym tle zarysowuje się podstawowa trudność, otóż prawo własności w swojej treści jest bardzo zbliżone do prawa użytkowania wieczystego, na co wskazuje też uczestnik. W obu przypadkach podmioty tych praw uprawnione są do korzystania z przedmiotów tych praw, czyli m.in. do ich posiadania, używania, pobierania pożytków. Różnica pomiędzy treścią tych praw zarysowuje się na tle ich ograniczeń, zgodnie bowiem z art. 140 Kc prawo własności mogą ograniczać ustawy, zasady współżycia społecznego, czy społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa. Kształtujący treść użytkowania wieczystego art. 233 Kc wskazuje, że jego ograniczenia mogą wynikać z ustawy i zasad współżycia społecznego, a także z umowy o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste. Rozróżnienie posiadania właściciela od posiadania użytkownika wieczystego może w praktyce nastrożyć wiele trudności, jeśli nie znajdzie różnica w wykonywaniu prawa ze względu na odróżniające oba prawa ograniczenia, tj. społeczno-gospodarcze przeznaczenie albo umowę.

Problemem tym zajmował się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 6.07.2011r. I CSK 281/11. W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał, iż zmiana sytuacji prawnej wnioskodawczyni, która w czasie, kiedy biegł termin zasiedzenia objętych postępowaniem działek stała się wieczystą użytkowniczką jednej z nich,

zabudowanej budynkiem, nie może stanowić argumentu przekonującego o zmianie jej nastawienia do posiadania całości nieruchomości, skoro z umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste wynikało wyraźnie, jakiego obszaru dotyczy nabywane prawo. Wprawdzie na zewnątrz posiadanie w zakresie prawa własności i w zakresie prawa użytkowania wieczystego nie różni się, jednak w obu sytuacjach odmienny jest stan świadomości i woli posiadacza (por. np. powołana przez skarżący Skarb Państwa uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009/7-8/109, czy postanowienie tego Sądu z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 183/09, Lex nr 627249), a ustalenie tego stanu musi nastąpić w konkretnych okolicznościach faktycznych. Jeśli posiadacz pozostawał w przekonaniu, że także działka posiadana przez niego bez tytułu prawnego wraz z działką użytkowaną wieczyście ma taki sam status prawny, uznać należy, że posiadał ją w granicach prawa użytkowania wieczystego. Jeśli natomiast miał świadomość, że nieruchomość takiego statusu nie ma - nie można mu przypisać zmiany treści woli posiadania tylko dlatego, że udało mu się uregulować stan prawny części nieruchomości.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego w niniejszej sprawie wynika, iż wnioskodawczyni początkowo wraz z mężem, a następnie samodzielnie, długotrwale i bez żadnych zakłóceń posiadała działkę nr (...). Wykonywała wraz z mężem wszelkie akty władcze - tj. ogrodzenie działki, budowa budynku gospodarczego, zagospodarowanie działki, jej uprawa. Nikt nie zakłócał tego posiadania i niczym nie różniło się ono od posiadania właścicielskiego. W tym zakresie Sąd I instancji prawidłowo ocenił zeznania wnioskodawczyni oraz świadków.

W tej sytuacji do rozstrzygnięcia pozostała kwestia świadomości wnioskodawczyni co do statusu spornej działki. W tym zakresie Sąd odwoławczy oparł się na jej zeznaniach uzając je za wiarygodne. O. M. (1) w sposób jasny i zdecydowany wskazała, iż potrafi dostrzec różnicę w powierzchni działek. Nabyta w użytkowanie wieczyste działka miała powierzchnię 354 m², natomiast objęta w posiadanie działka nr (...) miała powierzchnię prawie dwukrotnie większą tj. 681 m². W tej sytuacji trudno uznać, iż wnioskodawczyni pozostawała w przekonaniu, iż również działka nr (...) nabyta została przez nią i męża w użytkowanie wieczyste. Taki wniosek odpowiada również zasadom doświadczenia życiowego. Otóż w niewielkim odstępie czasu po objęciu w posiadanie działek nr (...) wnioskodawczyni i jej mąż zaczęli budowę domu mieszkalnego na podstawie pozwolenia na budowę i projektu budowlanego, a zatem zapewne zapoznawali się z planami i już nawet w odniesieniu do powierzchni domu mogli ocenić powierzchnię działek.

Reasumując analiza zeznań wnioskodawczyni O. M. (1), a także aktów władztwa, jakie wykonywała wraz z mężem względem przedmiotowej nieruchomości, prowadzi do niewątpliwego wniosku, że w stosunku do nieruchomości wykonywali oni takie władztwo, jakie wykonują właściciele, a zatem byli jej posiadaczami samoistnymi i byli w pełni świadomi, iż do tej działki nie może przysługiwać im prawo wieczystego użytkowania z uwagi na tak znaczną różnicę w powierzchni działek.

Zauważyć też należy, że cytowane przez uczestnika fragmenty wypowiedzi uczestniczki nie podważają w żadnej mierze powyższego stanowiska. Wręcz przeciwnie, wskazują one na to, że małżonkowie M. zdawali sobie sprawę, iż co do działki (...) nie przysługuje im prawo wieczystego użytkowania. Przemawia za tym już sam fragment cytowanych przez uczestnika zeznań wnioskodawczyni, a mianowicie co do przytoczonego stwierdzenia małżonka, iż "mówił, że jeżeli zabiorą to trudno, to nie jest nasze".

Podsumowując ten fragment rozważań, wskazać należy, że pogląd uczestnika ściśle wiążący charakter posiadania jako stanu faktycznego co do jednej nieruchomości ze stanem prawnym drugiej, prowadzi go do błędnych wniosków o charakterze takiego posiadania. Tymczasem instytucja zasiedzenia bazuje na zupełnie innej podstawie. Pozwala ona bowiem nabyć m.in. prawo własności podmiotowi, któremu nie przysługuje żaden tytuł prawny do przedmiotu zasiedzenia, a zatem nie mającego jakiegokolwiek podstawy do posiadania tego przedmiotu. Wykonywane władztwo może mieć zatem zupełnie inny charakter, o czym świadczyć powinny okoliczności faktyczne. W ten sposób może doprowadzić do usankcjonowania stanu, w którym akty władztwa całkowicie niezależne od stanu prawnego prowadzą do nabycia prawa. Tym samym nie zasłużyły na uwzględnienie zarzuty naruszenia prawa procesowego, a także naruszenia prawa materialnego.

W tej sytuacji do rozważenia pozostawało zagadnienie okresu niezbędnego do nabycia prawa własności przez zasiedzenie. Otóż zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia (co ustalono w niniejszym stanie faktycznym), zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Jak ustalił Sąd I instancji, dla wnioskodawczyń termin wyjściowy wynosić powinien 30 lat i podlegał skróceniu o maksymalny czas – 15 lat. Za termin początkowy Sąd przyjął natomiast dzień wejścia w życie ustawy, tj. dzień 1 października 1990 r. W konsekwencji Sąd Rejonowy ustalił, że do zasiedzenia nieruchomości doszło dnia 1 października 2005 roku, o czym orzekł w punkcie III.

Zaskarżone postanowienie uległo zmianie w tym zakresie. Spowodowane było to okolicznością, że Sąd I instancji nie uwzględnił obowiązujących w tym zakresie uregulowań dotyczących mienia komunalnego. Przyjmuje się bowiem, że bieg zasiedzenia nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 r. stały się z mocy prawa mieniem komunalnym, rozpoczyna się od tego dnia, przy czym - zgodnie z art. 10 ustawy z 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny - ulega on skróceniu o czas, w którym nieruchomość była własnością państwową (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2012 r., I CSK 614/11, LEX nr 1232457). W związku z powyższym zaskarżone postanowienie podlegało zmianie w punkcie III w ten sposób, iż należało stwierdzić, że O. M. (1) nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości z dniem 27 maja 2005 roku.

Z uwagi na powyższe rozważania, apelacja podlegała oddaleniu w pozostałym zakresie, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł po myśli art. 520 § 1 kpc, zgodnie z zasadą, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Z uwagi na treść rozstrzygnięcia nie zasługiwał na uwzględnienie zawarty w apelacji wniosek o orzeczenie o kosztach poprzez zastosowanie art. 520 § 2 kpc i zasądzenie na rzecz uczestnika solidarnie od wnioskodawczyń kosztów postępowania.