

POSTANOWIENIE

9 stycznia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący)

SSN Adam Doliwa

SSN Piotr Telusiewicz (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 9 stycznia 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Związku [...] w W.

od postanowienia Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie

z 12 sierpnia 2021 r., IV Ca 2857/19,

w sprawie z wniosku Związku [...] w W.

z udziałem Instytutu C. w W.,

A. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., Skarbu Państwa - Prezydenta
miasta stołecznego Warszawy, Miasta Stołecznego Warszawy, M. M.-R., T. M.-R.,
P. M.-R., C. C., S. Ś., E. R., L. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki
komandytowej w J. i T. M.

o stwierdzenie zasiedzenia własności,

I. oddala skargę kasacyjną;

**II. zasądza od Związku [...] w W. na rzecz Skarbu Państwa -
Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 2.700 zł
(dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Adam Doliwa

Beata Janiszewska

Piotr Telusiewicz

ł.n

UZASADNIENIE

Wnioskiem z 20 października 2008 r. Instytut [...] w W. wniósł o stwierdzenie
zasiedzenia nieruchomości położonej w W. przy ul. [...], róg [...], o łącznej

powierzchni

2393 m², składającej się z działek o numerach projektowanych, określonych według mapy sporządzonej przez uprawnionego geodetę.

Wnioskiem z 18 lutego 2014 r. Związek [...] wniósł o stwierdzenie, że nabył z dniem 1 stycznia 2011 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości zabudowanej, położonej w W. przy ul. [...] o powierzchni 0,1674 ha, a także o stwierdzenie, że tę samą nieruchomość nabył z dniem 1 stycznia 1955 r. uczestnik – O. w M. Wnioskodawca podniósł, że O. w M. była samoistnym posiadaczem nieruchomości od końca 1924 r. oraz, że stowarzyszenie to nadal istnieje jako osoba prawna, chociaż nie prowadzi żadnej działalności. W odniesieniu do zasiedzenia na swoją rzecz wnioskodawca zaznaczył, że jest samoistnym posiadaczem nieruchomości co najmniej od 1980 r., o czym świadczy fakt, iż zawierał umowy najmu z C. oraz uiszczał podatki od nieruchomości.

Postanowieniem z 31 października 2018 r., Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe, oddalił oba powyższe wnioski.

W zakresie istotnym dla rozpoznania skargi kasacyjnej Sąd Rejonowy ustalił następujące okoliczności faktyczne:

O. w M. powstała na początku XX wieku. Miała swoją siedzibę w W. przy ul. [...], gdzie znajdowała się remiza strażacka. O. korzystała z terenu co najmniej od 1948 r. Organizacja ta przestała prowadzić działalność, kiedy utworzono zawodową jednostkę Straży Pożarnej w R. Dokumentacja ochotniczej straży została po 1975 roku przewieziona do oddziału P. przy ul. [...] i tam częściowo zniszczona. Wykorzystywany przez O. w M. teren przy ul. [...] był ogrodzony od końca lat 40. XX wieku. Pismem z 11 grudnia 1967 r. Zarząd O. M. zwrócił się do Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej P. z prośbą o przydzielenie „stałej działki” pod budowę siedziby straży pożarnej. W piśmie tym stwierdzono, że „w roku 1924 zakupiono plac przy ul. [...] Nr [...] o powierzchni 1800 m², a w roku 1926 wybudowano remizę Straży o pow. 180 m².”

W II połowie lat 70. XX wieku rozpoczęły się prace przy budowie C., które koordynował Komitet C. przy Urzędzie Rady Ministrów. Zarządzający budową poszukiwali miejsca, w którym mogłyby parkować karetki i samochody służbowe. W

dniu 7 października 1976 roku pomiędzy O. M. oraz C. został sporządzony protokół „przekazania części pomieszczeń w budynku O. mieszczącego się przy ul. [...] w M. w użytkowanie dla C.”. Z treści tego dokumentu wynikało, że C. przejęło pomieszczenie remizy o powierzchni 88 m², pokój świetlicowy o powierzchni 20 m² i pomieszczenie na materiały. W protokole powołano się na pismo C. do Zarządu [...] i ustalenia T. M. z kierownikiem Wydziału Organizacji Zarządu [...] oraz stwierdzono, że wyrażono zgodę na przekazanie „w użytkowanie dla potrzeb Dyrekcji C. w M. pomieszczeń w budynku O. przy ul. [...] na okres do odwołania”. Dyrekcja C. zobowiązała się do pokrycia kosztów związanych z użytkowaniem ww. budynku. Strony oświadczyły, że „odnośnie czynszu na najem” zostanie sporządzona umowa. Z chwilą podpisania protokołu O. M. przekazała przedstawicielom O. klucze do budynku.

Następnie, 2 stycznia 1977 r., została zawarta umowa najmu pomiędzy O. w M. a C. O. oświadczyła, że jest właścicielem budynku (remizy strażackiej). Zgodnie z § 1 ust. 2 umowy wynajmujący oddał w najem dwa pomieszczenia o powierzchni 106 m² z przeznaczeniem na garaż dla samochodów służbowych C. oraz skład opały o powierzchni 10 m².

Na przełomie lat 1976 i 1977 O. M. przekazała C. budynek dawnej remizy i plac. Budynek ten był wykorzystywany przez C. jako magazyn drobnego sprzętu i darów, a w małym pomieszczeniu istniało pomieszczenie socjalne dla kierowców. Przy wjeździe na teren bazy C. postawiło budkę dla portierów. Następnie na placu dawnej remizy rozpoczęto pracę przy budowie wiaty garażowej przeznaczonej na miejsce parkowania samochodów. Nawierzchnia części placu, którą zajęła wiatą oraz dojazd do niej, została utwardzona betonowymi płytami.

W latach 80. i na początku lat 90. XX wieku obszar zajmowany pod bazę transportową karetek nie zmieniał się, był ogrodzony w takim samym zakresie, jak obecnie. Zarówno wiatą, plac, jak i dawna remiza były wykorzystywane przez C. w taki sam sposób. C. opłacało czynsz najmu remizy na rachunek prowadzony przez P. [...] Oddział w W. dla O.

W dniu 18 marca 1992 roku pracownica Sekcji Administracji C. przeprowadziła rozmowę telefoniczną z komendantem placówki S. przy ul. [...],

zwracając się z pytaniem, na jaki rachunek ma przekazywać czynsz „za wynajem bazy garażowej przy ul. [...]”. Ustalono, że począwszy od 1992 roku czynsz należy wpłacać na rachunek „Zarządu [...]”.

Zarząd [...] prowadził z dyrektcją C. korespondencję w sprawie rozwiązania umowy najmu albo zmiany wysokości płaconego czynszu. Pismem z 18 lutego 1993 r. Prezes Zarządu [...] zwrócił się do dyrektora C. o opuszczenie remizy i „terenu O. w M.”. W odpowiedzi na to pismo zastępca dyrektora ds. ekonomiczno-administracyjnych poinformował, że ze względu na bardzo trudną sytuację szpitala nie widzi możliwości opuszczenia terenu remizy. Następnie, pismem z 9 listopada 1993 r., prezes zarządu dzielnicowego Z. wskazał nowy numer konta i poinformował, że sprawy związane z najmem obiektu należy uzgadniać z Zarządem [...]. Uchwałą z 14 grudnia 2013 r. Zarząd [...] przekazał kompetencje związane z własnością obiektu O. M. przy ul. [...] Zarządowi [...]. Następnie prezes tego Zarządu ponownie zwrócił się do C. o uregulowanie sprawy obiektu przy ul. [...], podnosząc, że uiszczany przez tę placówkę czynsz jest symboliczny.

W dniu 10 maja 1994 r. umowa najmu z 2 maja 1977 r. została rozwiązana, a budynek remizy o powierzchni 106 m², skład opałowy o powierzchni 10 m² i łącze telefoniczne zostały protokolarnie przekazane przez C. na rzecz Związku [...].

Mimo opuszczenia budynku dawnej remizy C. nadal wykorzystywało wiatę garażową zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

W dniu 25 maja 1994 r. Związek [...] Zarząd [...] zawarł z Przedsiębiorstwem [...] s.c. umowę najmu obiektu przy ul. [...].

Postanowieniem z 30 stycznia 1996 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że Skarb Państwa nabył z dniem 1 stycznia 1985 roku własność kilkunastu nieruchomości w tym działki nr [...] z obrębu [...] o powierzchni 2382 m².

Z dniem 1 stycznia 1996 roku Instytut [...] nabył status jednostki badawczo-rozwojowej, a tym samym osobowość prawną.

W drugiej połowie lat 90. XX wieku oraz po roku 2000 C. nadal korzystało z utwardzonego placu oraz wiaty. Nie zmieniał się kształt tej wiaty ani przebieg ogrodzenia.

Uzasadniając wydane rozstrzygnięcie, Sąd Rejonowy poczynił uwagi wspólne w odniesieniu do obu rozpoznawanych wniosków, podkreślając, że nabycie własności przez zasiedzenie stanowi daleko idący wyjątek od zasady nienaruszalności prawa własności, a wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności. Sąd Rejonowy stwierdził, że nie zostały wykazane przesłanki nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości zarówno przez Związek [...], jak i przez O. w M.

W ocenie Sądu pierwszej instancji interesu prawnego Związku [...] w stwierdzeniu nabycia własności przez O. w M. można upatrywać w tym, że - zgodnie z twierdzeniami wniosku - Związek objął nieruchomość w posiadanie po O. w M. Sąd Rejonowy stwierdził jednak, że wnioskodawca nie sprostął ciężarowi dowodu tego, że O. w M. sprawowała władztwo nad nieruchomością przez czas niezbędny do stwierdzenia zasiedzenia.

Postanowieniem z 12 sierpnia 2021 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił apelacje obu wnioskodawców. Sąd odwoławczy przyjął, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny i ustalenia te uznał za własne.

Rozważając zarzuty apelacji, Sąd Okręgowy wskazał w szczególności, że Związek [...] nie jest następcą prawnym O. w M. Natomiast przewidziana w art. 176 § 1 k.c. możliwość doliczenia czasu posiadania rzeczy przez poprzednika ma zastosowanie jedynie w przypadku, gdy przeniesienie posiadania nastąpiło w okresie biegu terminu zasiedzenia. W rezultacie Sąd odwoławczy - odmiennie niż Sąd pierwszej instancji - przyjął, że Związek nie jest zainteresowanym w stwierdzeniu zasiedzenia nieruchomości przez O. w M. Orzeczenie w tym przedmiocie nie zmienia bowiem niczego w sytuacji prawnej Związku.

Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia wywiódł Związek [...]. Postanowienie to zaskarżył w części, tj. w zakresie, w jakim oddalona została apelacja wnioskodawcy od postanowienia Sądu pierwszej instancji.

Skarga kasacyjna oparta została na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, które to uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 609 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że skarżący nie jest

zainteresowanym w stwierdzeniu zasiedzenia własności nieruchomości na rzecz O. w M.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia wydanego w pierwszej instancji i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną Skarb Państwa - Prezydent m.st. Warszawy, zastępowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej, wniósł o oddalenie skargi w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według art. 609 § 1 k.p.c. do zgłoszenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności uprawniony jest każdy zainteresowany. Przepis ten był wielokrotnie przedmiotem wykładni w doktrynie i orzecznictwie, w tym również w orzecznictwie Sądu Najwyższego (m.in. orzeczenie SN z 31 sierpnia 1949 r., C 1132/49; uchwała składu 7 sędziów SN z 22 kwietnia 1950 r., C 1864/49, OSN 1950/1, poz. 3; postanowienia SN: z 28 kwietnia 1997 r., II CKU 28/97; z 1 grudnia 1997 r., III CKN 373/97; z 30 stycznia 2000 r., I CKN 1359/00; z 24 maja 2019 r., I CSK 223/18; z 14 lipca 2022 r., III CZ 231/22, OSNC 2023/4, poz. 45). Ze względu na przynależność powołanego przepisu do dziedziny prawa procesowego, jego naruszenie - zgodnie z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. - może stanowić podstawę kasacyjną wyłącznie w przypadku, jeżeli uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Skarżący powinien zatem wykazać, że zarzucane uchybienia bezpośrednio lub pośrednio miały lub mogły mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy oraz były tego rodzaju lub wystąpiły w takim natężeniu, że ukształtowały lub mogły ukształtować treść zaskarżonego orzeczenia. Samo naruszenie przepisów postępowania - nawet jeżeli jest obiektywnie istotne - nie jest wystarczającą podstawą skargi kasacyjnej (m.in. wyroki SN: z 27 sierpnia 2021 r., II CSKP 123/21; z 8 lutego 2007 r., I CSK 410/06; z 15 lutego 2006 r., IV CSK 15/05; 29 listopada 1996 r., III CKN 14/96, OSP 1997 nr 3, poz. 65).

W rozpoznawanej sprawie zakwalifikowanie skarżącego jako zainteresowanego do zgłoszenia wniosku o zasiedzenie własności nieruchomości przez O. w M. pozostaje bez znaczenia dla treści rozstrzygnięcia z tego względu,

że przesłanki zasiedzenia własności przez ten podmiot nie zostały spełnione. Sąd Rejonowy poczynił w tym zakresie jednoznaczne ustalenia faktyczne, podzielone i uznane za własne przez Sąd Okręgowy. Ustaleniami tymi Sąd Najwyższy pozostaje związany na etapie kontroli kasacyjnej. Skarga kasacyjna nie zawiera przy tym zarzutów naruszenia przepisów postępowania, które zmierzałyby do podważenia prawidłowości czynności prowadzących do ustalenia stanu faktycznego będącego podstawą rozstrzygnięcia.

Ze względu na treść ustaleń faktycznych poczynionych przez Sądy obu instancji wniosek o zasiedzenie spornej nieruchomości przez O. w M. podlegał oddaleniu. Niezasadność tego wniosku nie była przy tym zależna od oceny, czy skarżącemu przysługiwał status zainteresowanego w rozumieniu art. 609 § 1 k.p.c. Wskazuje na to chociażby tożsamość rozstrzygnięcia w przedmiocie wniosku o zasiedzenie przez Sądy obu instancji, pomimo odmiennej oceny kwestii statusu zainteresowanego po stronie skarżącego.

Uzasadniając zarzut skargi kasacyjnej, skarżący wywodzi, że w treści księgi wieczystej objętej wnioskiem o zasiedzenie jako właściciele wpisani byli spadkobiercy dawnych właścicieli, którzy - jak wynika z akt sprawy - uważają, że nie utracili praw do nieruchomości i wystąpili o jej wydanie. W tej sytuacji, jak podnosi skarżący, stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez inny podmiot, tj. O. w M., skutkowałoby utratą własności przez wspomnianych spadkobierców, a tym samym dalszą możliwością posiadania nieruchomości przez skarżącego. Tak skonstruowana argumentacja, w świetle wcześniejszych uwag, pozostała uznana za niezasadną.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1, art. 99 i art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 7, § 5 pkt 1 i § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Adam Doliwa

Beata Janiszewska

Piotr Telusiewicz

[r.g]