

POSTANOWIENIE

7 lutego 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Paweł Grzegorzcyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Dariusz Zawistowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 7 lutego 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego
Nadleśnictwa C.

od postanowienia Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie
z 16 czerwca 2021 r., IV Ca 2607/20,

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego
Nadleśnictwa C.

z udziałem M.B.

o zasiedzenie,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do
ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu Warszawa-Praga
w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Władysław Pawlak

Paweł Grzegorzcyk

Dariusz Zawistowski

(K.G.)

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 września 2020 r. Sąd Rejonowy w Otwocku oddalił wnioszek Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa C. o zasiedzenie (pkt I) i orzekł o kosztach postępowania (pkt II).

Powyższe orzeczenie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Na mocy aktu notarialnego z dnia 8 października 1943 r. sporządzonego przez T.B. notariusza w W. S. i W.B. nabyli od L.Ł. i C.O. zastępowanych przez J.G. i A.C. własność działki uregulowanej w księdze hipotecznej [...] oznaczonej nr [...] o powierzchni 2145 m².

W.B. zmarła w dniu 31 stycznia 1984 r. Postanowieniem z dnia 14 czerwca 1989 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy - Pragi stwierdził, że spadek po W.B. z mocy ustawy nabyli mąż S.B. i syn J.B. każdy w 1/2 części spadku. S.B. zmarł w dniu 20 lipca 1993 r. Postanowieniem z dnia 28 stycznia 1994 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy - Pragi stwierdził, że spadek po S.B. z mocy testamentu nabył prawnuk M.B. w całości i z dobrodziejstwem inwentarza.

W wypisie z rejestru gruntów jako właściciele nieruchomości nr ew. [...] i [...] pow. [...], woj. [...], jednostka ew. [...], obręb [...], ujawnieni są W.B. i M.B. w udziałach po 1/2. Protokołem z dnia 1 czerwca 1946 r. Lasy Państwowe przejęły obszar, w skład którego wchodziły grunty leśne o powierzchni łącznej 4,9 ha, w tym przedmiotowe działki nr [...] i [...]. Na podstawie opinii biegłego geodety stwierdzono, że obecne działki nr [...] i [...] są objęte protokołem przekazania nieruchomości z 1946 r.

W świadomości członków rodziny uczestnika to oni byli właścicielami nieruchomości, a prawa do nieruchomości nigdy nie zostały utracone. Rodzina rozmawiała o działkach, jeździli na działkę kilka razy w roku, za życia S.B. wykonywane były prace umożliwiające przebywanie na działce, zbierano gałęzie i szyszki. Obecnie to M.B. jeździ tam ze swoimi dziećmi. S.B. w 1993 r. zwracał się do Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w przedmiocie zwrotu przedmiotowej „upaństwowionej działki”, wcześniej zasięgając opinii prawnej w tej sprawie. S.B. opłacał podatek od nieruchomości.

Sąd Rejonowy uznał wniosek za nieuzasadniony. Podniósł, że uczestnik M.B., jego rodzina, a wcześniej również S.B., odwiedzali sporną nieruchomość, opłacali za nią podatki, zwracali się z pismami w celu ustalenia swojej własności, przez co wykazywali wolę zatrzymania jej dla siebie. Zdaniem Sądu Rejonowego, nawet jeżeli przyjąć, że wnioskodawca wykonywał szereg czynności na nieruchomości, zmierzających do zachowania czy nawet polepszenia jej stanu, nie można uznać tego za posiadanie samoistne prowadzące do zasiedzenia. Takie czynności, jak sadzenie lasu, zabiegi pielęgnacyjne, czy inne działania podejmowane przez nadleśnictwo w odniesieniu do nieruchomości objętej wnioskiem, stanowiły realizację zadań o charakterze publicznoprawnym. Są to działania w sferze *imperium*, a nie w sferze *dominium* i jako takie nie mogą prowadzić do zasiedzenia.

Postanowieniem z dnia 16 czerwca 2021 r. Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie, na skutek apelacji wnioskodawcy, oddalił apelację (pkt I) i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt II).

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że wnioskodawca nie udowodnił samoistnego posiadania. Sąd zauważył, że z protokołu przejęcia z 1946 r. wynika, iż teren przejęto w zarząd i administrowanie – użyto w nim wprost określenia „administracja i opieka”. Wykonywanie władztwa nad działkami objętymi sporem nie mogło być zatem realizowane w ramach gospodarki leśnej, którą lasy państwowe wykonują w stosunku do gruntów należących do Skarbu Państwa, jak również w stosunku do lasów państwowych. To, że Skarb Państwa umieścił działki w planie urządzania lasów, urządzanych jak wynika z przepisów prawa dla lasów państwowych, patrolował las i dokonywał czynności pielęgnacyjnych, nie przesądza o posiadaniu samoistnym, gdy nie zademonstrował on posiadania w sposób dostateczny na zewnątrz. Aby przyjąć posiadanie, zdaniem Sądu Okręgowego, musi istnieć związek fizyczny między rzeczą a posiadaczem. Lasy Państwowe w okresie wskazanym przez wnioskodawcę i mającym prowadzić do zasiedzenia sprawowały faktyczne władztwo nad nieruchomością, które nie przesądza o posiadaniu samoistnym prowadzącym do zasiedzenia.

Sąd Okręgowy podniósł ponadto, że objęcie spornej nieruchomości w posiadanie przez Skarb Państwa miało charakter władczej ingerencji w sferę stosunków cywilnych. W takim przypadku zmiana posiadania w posiadanie właścicielskie wymaga wyraźnego zaimplementowania tej zmiany otoczeniu.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżył w całości skargą kasacyjną wnioskodawca, zarzucając naruszenie art. 336 k.c., art. 296 § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. nr 57, poz. 319, dalej - „pr. rzecz.”); art. 336, art. 339 i art. 6 k.c. oraz odpowiednio art. 296 § 1 pr. rzecz., art. 298 pr. rzecz. i art. 4 ustawy z dnia 18 lipca 1950 r. - Przepisy ogólne prawa cywilnego (Dz. U. Nr 34, poz. 311, dalej - „p.o.p.c.”); art. 339 k.c. i art. 298 pr. rzecz. w związku z art. 6 k.c. i art. 4 p.o.p.c. w związku z art. 336 k.c. i art. 296 § 1 pr. rzecz.; art. 336 k.c. oraz odpowiednio art. 296 § 1 pr. rzecz., a także art. 172 § 1 i 2 w związku z art. 336 k.c. w związku z art. 296 § 1 pr. rzecz. w związku z art. XLI § 1 i 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 94 ze zm.).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W zakresie dopuszczalności merytorycznego rozpoznania skargi kasacyjnej ze względu na sposób wyznaczenia składu orzekającego (art. 80 § 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym, jedn. tekst: Dz. U. z 2024 r., poz. 622), należało odwołać się odpowiednio do rozważań poczynionych m.in. w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2025 r., II CSKP 1885/22 i II CSKP 172/24, które Sąd Najwyższy podziela, nie stwierdzając przeszkód do merytorycznego rozpoznania sprawy w niniejszym składzie.

Zasiedzenie nieruchomości jest sposobem nabycia własności w następstwie upływu czasu. Spełnia ono istotne funkcje społeczne, legalizując długotrwały stan faktyczny odpowiadający wykonywaniu prawa własności, porządkuje stosunki własnościowe i sprzyja mobilizowaniu właścicieli do dbałości o przedmiot własności (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43). Nabyć własność nieruchomości przez zasiedzenie może wyłącznie posiadacz samoistny

(art. 172 k.c.), przy czym zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada, jak właściciel.

Do stwierdzenia posiadania samoistnego konieczne jest wykazanie faktycznego władania rzeczą i woli władania nią „jak właściciel”. Nie mają natomiast rozstrzygającego znaczenia okoliczności faktyczne, w jakich doszło do wejścia nieruchomości w posiadanie, których znaczenie może uwidocznic się dopiero przy badaniu dobrej lub złej wiary posiadacza (art. 172 § 1 i 2 *in fine* k.c.). Dotyczy to także sytuacji, w których władającym nieruchomością jest Skarb Państwa, a objęcie nieruchomości we władanie nastąpiło w ramach wykonywania przez państwo zadań publicznych. Rozstrzygając wątpliwości w tej materii, w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, Sąd Najwyższy odrzucił jako nietrafne przeciwstawienie sobie władczej i dominialnej sfery działania państwa w kontekście władania nieruchomością, jako przesłanki zasiedzenia. Uznał w konsekwencji, że uzyskanie władania cudzą nieruchomością w ramach wykonywania aktów władczych nie stoi na przeszkodzie zakwalifikowaniu tego stanu rzeczy jako posiadania samoistnego prowadzącego do zasiedzenia. Stanowisko to zostało wielokrotnie podzielone i rozwinięte w późniejszym orzecznictwie, w którym wskazano m.in., że obciążenie Skarbu Państwa obowiązkiem wykazania, iż działania podejmowane przez jego jednostki miały cywilnoprawny charakter, nie ma uzasadnienia w art. 336 i art. 172 k.c., które nie uzależniają oceny samoistności posiadania od kategorii podmiotu władającego nieruchomością, a za decydujące kryterium przyjmują jedynie sposób władania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CSK 129/09, a także m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., II CSK 404/17, z dnia 12 marca 2010 r., III CSK 199/09, z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 160/11, z dnia 17 października 2012 r., I CSK 343/12 i z dnia 11 września 2013 r., III CZP 51/13, OSNC-ZD 2014, nr D, poz. 67; w nowszym orzecznictwie np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2020 r., III CSK 9/18, z dnia 11 sierpnia 2021 r., III CSKP 98/21 i z dnia 14 czerwca 2022 r., II CSKP 383/22).

Analizując, czy Skarb Państwa jest samoistnym posiadaczem nieruchomości, sąd powinien zatem zbadać, czy włada on nieruchomością jak właściciel,

niezależnie od tego, w jaki sposób doszło do jej wejścia w posiadanie Skarbu Państwa. Chodzi – uogólniając – o możliwość postępowania z nieruchomością w taki sposób, w jaki typowo czyni to właściciel, tak w aspekcie zakresu realizowanych czynności (*corpus*), jak i intencji (woli) dokonywania ich dla siebie (*animus*), nie zaś za kogoś innego. Co do drugiego z tych aspektów, jakkolwiek punktem wyjścia jest rzeczywista wola władającego, to musi ona podlegać weryfikacji według jej obiektywnych, dostrzegalnych przejawów, których wykładnikiem jest postrzeganie posiadacza przez otoczenie.

Uwzględnienia wymaga ponadto, że sposób gospodarowania nieruchomościami przez Skarb Państwa jest w znacznej mierze uregulowany ustawowo. Powtarzalne i długotrwałe dokonywanie przez jednostki organizacyjne Skarbu Państwa względem nieruchomości takich czynności, które są ustawowo wymagane wobec nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, świadczyć będzie zazwyczaj o spełnieniu przesłanki posiadania właścicielskiego i *vice versa* – zaniechanie takich czynności może przemawiać przeciwko stwierdzeniu posiadania właścicielskiego.

W każdym przypadku sąd musi mieć na względzie także art. 339 k.c. Przepis ten wzmacnia pozycję władającego nieruchomością w ten sposób, że nakazuje domniemywać, iż jest on posiadaczem samoistnym. W razie ustalenia, że zainteresowany włada rzeczą, sąd musi zatem przyjąć (art. 234 k.p.c.), że władztwo to ma charakter posiadania (nie zaś dzierżenia bądź prekarium) i że posiadanie to ma samoistny charakter, w takim znaczeniu, jakie wynika z art. 336 k.c. Obalenie tego domniemania wymaga stwierdzenia, że mimo władania rzeczą władający czyni to za kogoś innego, a zatem jako dzierżyciel (art. 338 k.c.) albo też, że wprawdzie jest posiadaczem, ale jako mający inne prawo, z którym łączy się władztwo nad cudzą rzeczą, a zatem jako posiadacz zależny (art. 336 k.c.). Ciężar udowodnienia faktów, które świadczą o dzierżeniu lub posiadaniu zależnym, obciąża tego, kto kwestionuje samoistne posiadanie władającego.

Zestawiając te uwagi z okolicznościami sprawy, wnioskodawca zasadnie zarzucił, że dokonana w zaskarżonym postanowieniu ocena, czy Skarb Państwa był *in casu* posiadaczem samoistnym spornych działek, była niepełna i nietrafna.

Po pierwsze, zgodnie z powołanymi wcześniej wypowiedziami, na przeszkodzie kwalifikacji władania jako posiadania samoistnego nie stoi uwypuklona przez Sąd Okręgowy okoliczność, że wejście w posiadanie stanowiło władczą ingerencję w stosunki cywilnoprawne. Niewskazanie w protokole przejęcia podstawy prawnej może być rozważane w płaszczyźnie złej wiary posiadacza, względnie negatywnej oceny działania organów państwa w innych płaszczyznach, w tym pozaprawnych. Nie rzutuje to jednak na możliwość zakwalifikowania władztwa Skarbu Państwa jako samoistnego i prowadzącego do zasiedzenia. W konsekwencji nie można się zgodzić również ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, według którego skoro wejście w posiadanie nastąpiło w ramach *imperium*, to uzyskanie posiadania właścicielskiego miałoby wymagać zmiany charakteru posiadania, która powinna być zmanifestowana otoczeniu.

Po drugie, w świetle dokonanych w sprawie ustaleń Skarb Państwa wykonywał na spornym obszarze czynności związane z gospodarką leśną, a działki były ujmowane w planach urządzania lasów sporządzanych dla lasów państwowych. Sąd Rejonowy stwierdził, czego nie podważył Sąd Okręgowy, że działki ujmowano w planach urządzania lasów od 1947 r.; nadleśnictwo realizuje na spornym obszarze zabiegi ochronne, raz na 10 lat były wykonywane zabiegi pielęgnacyjne, m.in. trzebieżowe. Odbývają się również patrole w związku z występowaniem pożarów i kradzieżą drewna; pracownicy nadleśnictwa bywają na tych terenach około raz w miesiącu.

Mając na względzie specyfikę gospodarki leśnej, zgodzić się trzeba z wnioskodawcą, że zachowania takie, jeśli mają trwały charakter, co wynika z dokonanych ustaleń, mogą wpisywać się w znamiona posiadania właścicielskiego, odpowiadają bowiem traktowaniu nieruchomości, z uwzględnieniem jej charakteru, jako własnej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2005 r., I CK 806/04 i z dnia 7 grudnia 2018 r., III CSK 150/18). Oceny tej nie zmienia zarówno fakt, że czynności te stanowią realizację obowiązków publicznoprawnych wynikających z przepisów prawa, jak i zawarte w protokole przejęcia stwierdzenie, że przejęcie następuje „w administrację i opiekę”, przy jednoczesnym dostrzeżeniu, że na władze leśne przechodzą wszelkie ciężary i obowiązki.

Co do argumentów związanych z brakiem uzewnętrznienia władztwa Skarbu Państwa, należało dostrzec, że skoro poprzednik prawny uczestnika miał zwracać się do Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w sprawie zwrotu działki, to trudno założyć, iżby władztwo Skarbu Państwa było nierozpoznawalne dla otoczenia. Do odmiennego wniosku nie skłania niewpisanie Skarbu Państwa jako władającego do ewidencji gruntów, ponieważ stan ewidencji stanowi tylko jedną z oznak mogących decydować o kwalifikacji posiadania, wymagającą każdorazowo konfrontacji z innymi zachowaniami podejmowanymi przez posiadacza. Za nie w pełni jasne należało natomiast uznać poczynione w tym kontekście stwierdzenie Sądu Okręgowego, że posiadanie wymaga fizycznego związku z rzeczą. W każdym zaś razie to, że działki objęte wnioskiem stanowią część kompleksu leśnego, a Skarb Państwa realizował gospodarkę leśną w odniesieniu do całego kompleksu, nie przekreśla doniosłości wskazanych wcześniej czynności z punktu widzenia kwalifikacji posiadania jako właścicielskiego.

Po trzecie, Sąd Okręgowy nie przywiązał dostatecznej wagi do domniemania ustanowionego w art. 298 pr. rzecz. i w odpowiadającym mu art. 339 k.c. Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia zdaje się wynikać, że za przeszkodę do zastosowania tego przepisu Sąd uznał niejasność co do tego, czy wnioskodawca posiadał, czy tylko administrował i zarządzał spornymi działkami. Pomijając pewien brak klarowności tego sformułowania w świetle innych wywodów Sądu Okręgowego, należy wskazać, że przesłanką domniemania określonego w art. 339 k.c. jest faktyczne władanie nieruchomością, niezależnie od jego postaci. Uznanie tego władztwa za posiadanie jest zaś jednym z wniosków domniemania.

Racją jest, że w świetle art. 339 k.c. faktyczne władztwo nie przesądza o posiadaniu samoistnym. Jeżeli jednak Sąd Okręgowy, na co wprost wskazuje uzasadnienie zaskarżonego postanowienia, przyjął w ślad za Sądem Rejonowym, że Lasy Państwowe władały faktycznie spornym gruntem, to okoliczność ta aktualizowała konieczność przyjęcia za udowodnione (art. 234 k.p.c.), że władztwo to miało charakter posiadania, a posiadanie to było posiadaniem samoistnym, chyba że doszłoby do obalenia domniemania. Odrębną rzeczą jest, że w innym miejscu uzasadnienia Sąd Okręgowy wprost odniósł się do sposobu objęcia nieruchomości przez Skarb Państwa „w posiadanie”, co – niezależnie od

domniemania – pozostaje niespójne z wątpliwościami tegoż Sądu co do tego, czy władanie nieruchomością przez Skarb Państwa miało charakter posiadania, czy też władania o innym charakterze.

Za nieadekwatne należało w takiej sytuacji uznać, jako nieuwzględniające skutków domniemania prawnego (art. 234 k.p.c.), stanowisko Sądu Okręgowego, według którego posiadanie samoistne Skarbu Państwa nie zostało wykazane. W takim układzie procesowym wykazania (udowodnienia) nie wymagały bowiem fakty świadczące o posiadaniu samoistnym, lecz fakty przeciwne, tj. świadczące o tym, że władający Skarb Państwa był w relewantnym czasie dzierżycielem, względnie, że mimo iż był posiadaczem, nie posiadał rzeczy jak właściciel, lecz jako mający inne prawo do rzeczy. Dokonane w sprawie ustalenia takiej konkluzji nie uzasadniają.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

Władysław Pawlak

Paweł Grzegorzcyk

Dariusz Zawistowski

(K.G.)

[a.ł])