

POSTANOWIENIE

12 grudnia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSN Roman Trzaskowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 12 grudnia 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej C. spółki akcyjnej w G.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie

z 24 września 2021 r., XXVII Ca 1275/20,

w sprawie z wniosku u Skarbu Państwa - Prezydenta miasta stołecznego
Warszawy

z udziałem L. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., C. spółki akcyjnej
w G. oraz miasta stołecznego Warszawy

o zasiedzenie,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania
i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Marta Romańska Karol Weitz Roman Trzaskowski
(M.M.)

UZASADNIENIE

Wnioskiem z 31 lipca 2017 r. Skarb Państwa reprezentowany przez
Prezydenta m.st. Warszawy wniósł o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie
własności nieruchomości położonej w W. przy. ul. [...] , składającej się z działek o
numerach [...] o powierzchni 0,6265 ha, [...] o powierzchni 0.0008 ha

i [...] o powierzchni 0.0011 ha z obrębu [...], objętej księgą wieczystą nr [...]. Postanowieniem z 31 stycznia 2020 r. wydanym w postępowaniu z udziałem L. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. oraz C. założonej w 1805 r. w W. spółki akcyjnej w G. i miasta stołecznego Warszawy Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie 2 września 1990 r. własność objętej wnioskiem nieruchomości i orzekł o kosztach postępowania

Sąd ustalił, że działki ewidencyjne o numerach [...] o łącznej powierzchni 0,6356 ha z obrębu [...] wchodzi w skład nieruchomości położonej w W. przy ul. [...], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą [...]. Działki te pochodzą z nieruchomości hipotecznej „Kolonia [...]” która pierwotnie stanowiła własność spółki akcyjnej „Z. w W. założone w 1805 r. Obecnie w dziale II wymienionej księgi wieczystej jako właściciel jest wpisany Skarb Państwa-Prezydent m.st. Warszawy. Według archiwalnego operatu ewidencji gruntów założonego w czerwcu 1970 r. obecna działka nr [...] stanowiła część dawnej działki nr [...] z obrębu [...], obecna działka nr [...] stanowiła część dawnej działki nr [...] z obrębu [...], obecna działka [...] stanowiła część dawnej działki nr [...] z obrębu [...]. Według archiwalnego operatu ewidencji gruntów wpisanego do ewidencji w składnicy geodezyjnej 30 sierpnia 1976 r. działki [...] i [...] stanowiły część dawnej działki nr [...] z obrębu [...] o powierzchni 616 m², znajdującej się we władaniu Państwowego Domu Dziecka [...] przy ul. [...]. Zgodnie z operatem odnowienia ewidencji gruntów przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego 5 czerwca 1996 r. działki nr [...] stanowiły część działki nr [...] z obrębu [...]. Wskutek podziału działki opisanej w [...] według decyzji z 27 stycznia 1997 r. i opracowania geodezyjnego z lutego 1997 r. działkę [...] podzielono na działki nr [...] i [...]. Obecne działki [...] stanowiły część działki [...]. W wyniku wydzielenia z działki [...] gruntów o jednorodnym stanie prawnym powstały działki [...].

Z. w W. spółka akcyjna została zarejestrowana w rejestrze Handlowym 20 stycznia 1922 r. [...]. Obecnie spółka ta figuruje w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem [...].

Zarządzeniem z 9 listopada 1950 r. na podstawie przepisów dekretu z 16 grudnia 1918 r. w przedmiocie przymusowego zarządu państwowego, Minister Rolnictwa i Reform Rolnych ustanowił przymusowy zarząd państwowy nad firmą Z. w W. wraz z należącymi do tej firmy stacjami hodowlanymi w O., powiat k. i K. powiat k. Przymusowy zarząd państwowy nad tym przedsiębiorstwem – zakładami powierzono K.F., oznaczając, że zarządzenie jest natychmiast wykonalne.

W maju 1958 r. zostało sporządzone pismo skierowane do Ministra Rolnictwa, w którym J.M. i S.M., członkowie zarządu spółki Z. spółka akcyjna w W. wystąpili o zwrot właścicielom gospodarstwa ogrodniczego [...] położonego na terenie [...] przy. ul. [...]. Wskazano, że działalność firmy pod przymusowym zarządem państwowym skoncentrowana jest na dziale dystrybucji nasion, na kontraktacji nasion i przede wszystkim na hodowli nasion warzyw i nasiennictwie kwiatowym oraz, że w czasie trwania zarządu nie przeprowadzono żadnych inwestycji budowlanych, a gospodarka prowadzona jest przestarzałymi metodami. Wspomniane pismo nie zostało podpisane przez jego wystawców. Orzeczeniem z 30 sierpnia 1958 r. na podstawie ustawy z 25 lutego 1958 r. o uregulowaniu stanu prawnego mienia pozostającego pod zarządem państwowym, Minister Rolnictwa stwierdził, że Z. w W. i należące do niego stacje hodowlane objęte przymusowym zarządem państwowym na mocy zarządzenia z 9 listopada 1950 r. przeszło z mocy prawa, za wyjątkiem Stacji Hodowlanej w O. na własność Państwa z dniem 8 marca 1958 r. Orzeczenie to było podstawą dokonania stosownych wpisów w księgach wieczystych w zakresie majątku przejętego przedsiębiorstwa. Było ono ostateczne. Wnioskiem z grudnia 1950 r. zarządca przymusowy zgłosił do sądu Okręgowego w Warszawie fakt ustanowienia zarządcy Po wydaniu orzeczenia z 30 sierpnia 1958 r. kontynuowano dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości w ramach Stacji Hodowli Roślin Ogrodniczych [...]. Na wniosek Kuratorium Okręgu Szkolnego Prezydium rady Narodowej m.st. Warszawy 11 grudnia 1965 r. wydało wskazania terenu, w którym przeznaczono grunt pod inwestycję polegającą na budowie Domu Dziecka. Na mocy decyzji Prezydium z 30 marca 1968 r. o lokalizacji szczegółowej ustalona została lokalizacja szczegółowa pod budowę Domu dziecka na terenie o powierzchni 1 ha przy ul. [...]. Decyzją z 26 marca 1959 r. Prezydium stwierdziło, że ustanowione na rzecz Stacji Hodowli Roślin

Ogrodniczych [...] prawo użytkowania terenu przy ul. [...], róg [...], oznaczonego w decyzji o lokalizacji szczegółowej z 30 marca 1968 r. wygasło, a decyzją z 11 czerwca 1969 r. uchyliło decyzję z 26 marca 1969 r. i uznało, że prawo użytkowania przez [...] terenu położonego przy ul. [...] róg [...] o powierzchni 1.2 ha oznaczonego w decyzji o lokalizacji szczegółowej wygasło 11 czerwca 1969 r. i postanowiło sprawę warunków przekazania tym Zakładom terenu o powierzchni 3 ha położonego po stronie zachodniej rozłogu Stacji Hodowli Roślin „[...]” oraz charakteru i rozmiarów świadczeń inwestora Domu Dziecka na rzecz tej stacji uznać za przedmiot odrębnych uzgodnień pomiędzy jednostkami podległymi Prezydium i [...]. Na skutek odwołania Zakładów od tej decyzji Minister Gospodarki Komunalnej ostateczną decyzją z 2 września 1969 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. Decyzją z 3 września 1969 r. Prezydium Rady Narodowej n.st. Warszawy postanowiło m.in. przekazać na rzecz Kuratorium Okręgu Szkolnego m.st. Warszawy w użytkowanie teren położony przy ul. [...] róg [...] o powierzchni 9616 m², stanowiący nieruchomość objętą decyzją o lokalizacji szczegółowej z 30 marca 1969 r. Przekazany teren przeznaczony był pod budowę Domu Dziecka. W związku z decyzją z 11 czerwca 1969 r. o wygaśnięciu prawa użytkowania terenu przez [...], protokołem zdawczo-odbiorczym z 7 października 1969 r. teren ten został przejęty przez Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej [...] Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Następnie protokołem zdawczo-odbiorczym z 28 października 1969 r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej przekazało teren, o którym mowa w decyzji o lokalizacji szczegółowej z 30 marca 1968 r. na rzecz Kuratorium Okręgu Szkolnego. Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy w celu budowy Domu Dziecka. Inwestycja na gruncie została zrealizowana, a 31 marca 1972 r. spisano protokół odbioru końcowego inwestycji „Dom Dziecka przy ul. [...]” 3 listopada 1972 r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej [...] udzieliło pozwolenia na użytkowanie Domu Dziecka z mieszkaniami służbowymi przy ul. [...], róg [...].

W ramach inwestycji Dom Dziecka przy ul. [...] na nieruchomości wzniesiono dwa budynki A i B połączone łącznikiem, oddane do użytku w 1972 r. Nieruchomość została ogrodzona a teren wokół budynków został zagospodarowany przez urządzenie zieleni, dokonanie nasadzeń drzew i krzewów, budowę placów i

chodników, boisk, miejsc parkingowych i dróg dojazdowych, a mieszkania służbowe – dwa mieszkania lokatorskie zostały wynajęte pracownikom placówki na podstawie umów najmu. Najemcami lokali byli B.Ż. – wychowawczyni Domu Dziecka, H.B. i B.R. (mieszkania służbowe były i są nadal wynajmowane).

W 1988 r. funkcjonujący na nieruchomości Dom Dziecka został przekształcony w Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy, a potem, na mocy decyzji Kuratorium Oświaty z 26 września 1994 r. nazwę placówki zmieniono na Ośrodek Szkolno-Wychowawczy [...] w W. przy ul. [...]. Mocą uchwały Rady m.st. Warszawy z 16 lutego 2006 r. Ośrodek przekształcono w Młodzieżowy Ośrodek Socjoterapii nr [...] w W. przy ul. [...], w skład którego weszły: Szkoła Podstawowa Specjalna nr [...] w W. oraz Gimnazjum Specjalne nr [...] w W. W tej formie wymieniona placówka (MOS [...]) funkcjonuje do chwili obecnej. Na nieruchomości stanowiącej działki [...] w obrębie [...]. Wymienione działki o łącznej powierzchni 0,9478 ha stanowią ogrodzony teren, a na działce nr [...] posadowiony jest budynek stanowiący siedzibę MOS [...]. Budynek jest budynkiem dwukondygnacyjnym, w którym znajdują się internat dla uczniów, pomieszczenia administracyjne, sekretariat, sala konferencyjna, sala gimnastyczna z magazynem sprzętu sportowego. Budynek B jest budynkiem trzykondygnacyjnym, w którym znajduje się kuchnia z zapleczem kuchennym, jadalnia, szkoła, sypialnie, archiwum, siłownia i węzeł ciepłowniczy. Oba budynki wyposażone są w instalacje i urządzenia min. instalację zimnej i ciepłej wody, kanalizację, centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, węzeł cieplny, piece oraz kuchnie gazowe i elektryczne. Co roku wykonywano przegląd budynków, bieżące naprawy i konserwacje instalacji i terenu wokół budynków. Skarb Państwa modernizował i ulepszał budynki oraz teren wokół nich. Od chwili rozpoczęcia działalności Domu Dziecka na nieruchomości wykonano szereg remontów – wybudowano i zmodernizowano węzeł cieplny, instalacje ciepłej wody i kanalizację, naprawiono pokrycie dachowe. W 2004 r. wymieniono okna i drzwi oraz przeprowadzono remont kuchni i wymieniono instalację podtylnkową. W 2005 r. ocieplono ściany zewnętrzne i dach, wymieniono instalację wodno-kanalizacyjną i przeprowadzono remont łazienek. W 2006 r. wyremontowano korytarze i klatki schodowe a w latach 2007-2012 przeprowadzono dalsze remonty pomieszczeń obydwu budynków.

Od chwili powstania placówek ich dyrekcja a także wychowawcy, byli przeświadczeni, że teren, na którym znajdują się budynki szkoły, przedszkola wraz z boiskiem i placem zabaw, należą do Skarbu Państwa lub miasta stołecznego Warszawy.

Pismem z 29 listopada 1991 r. skierowanym do Ministra Rolnictwa Rzeczypospolitej Polskiej złożonym 2 grudnia 1991 r. W.S. złożyła do Ministra skargę, podnosząc, że w maju 1958 r. zarząd spółki Z. w W. spółka akcyjna, a 12 listopada 1991 r. W.S. osobiście wystąpili do Ministra o uchylenie decyzji z listopada 1950 r. dotyczącej ustanowienia przymusowego zarządu nad spółką oraz wniesli o zwrot majątku spółki. W.S. podniosła, że nie otrzymała odpowiedzi na złożone pisma.

Pierwszy wniosek w przedmiocie uchylenia przymusowego zarządu państwowego nad przedsiębiorstwem [...] został sporządzony 9 listopada 1990 r. przez W.S. tj. akcjonariusza spółki. Dyrektor Departamentu Gospodarki Ziemią w Ministerstwie Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej miał wątpliwości co do możliwości przypisania jej przymiotu strony postępowania administracyjnego, Dlatego wnioskiem z 4 lutego 1994 r. skierowanym do Sądu Gospodarczego dla m.st. Warszawy K.H., M.G., T.H., E.K., H.M. oraz W.S. domagali się ustanowienia kuratora dla spółki Z. Spółki Akcyjnej. Postanowieniem z 30 marca 1994 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie ustanowił dla spółki kuratora w osobie A.M. na podstawie art. 42 § 1 k.c. wskazując, że ustanowienie kuratora nastąpiło w związku z uchyleniem dekretu z 16 grudnia 1918 r. ustawą z 25 lutego 1858 r. o uregulowaniu stanu prawnego mienia pozostającego po zarządzie państwowym.

27 maja 1994 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki Z., na którym ukonstytuował się zarząd spółki. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Warszawie z 19 sierpnia 1994 r. dokonano wykreślenia w rejestrze spółki wpisu zarządu przymusowego i wpisano zarząd spółki w osobach A.K. M.G., J.M., J.M.1 oraz K.G. Zarząd ten 22 sierpnia 1994 r. ponowił wniosek o uchylenie orzeczenia z 9 listopada 1958 r.

22 sierpnia 1994 r. zarząd spółki wystąpił do Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z wnioskiem o stwierdzenie nieważności zarządzenia z 9 listopada 1950 r. w przedmiocie ustanowienia zarządu przymusowego i orzeczenia z 30

sierpnia 1958 r. w przedmiocie przejęcia na własność przedsiębiorstwa po zarządzie przymusowym – Z. w W. Wniosek dotyczył nieruchomości o powierzchni 20 ha 73a 39 m². Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej decyzją z 30 kwietnia 1996 r. stwierdził nieważność zarządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z 9 listopada 1950 r. w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego nad firmą Z. w W., oraz stwierdził nieważność orzeczenia Ministra Rolnictwa z 30 sierpnia 1958 r. o przejęciu na własność Państwa przedsiębiorstwa pod przymusowym zarządem państwowym – Z. w W. w części dotyczącej działek położonych przy ul. [...] w W. nr [...] i nr [...] w obrębie [...] oraz działki nr [...] w obrębie [...]. W decyzji stwierdzono również, że orzeczenie Ministra Rolnictwa z 30 sierpnia 1958 r. w części dotyczącej pozostałych działek o numerach [...] z obrębu [...] wydane zostało z naruszeniem prawa. Minister Rolnictwa odmówił w tej części stwierdzenia nieważności orzeczenia z 30 sierpnia 1958 r. ze względu na to, że wywołało ono nieodwracalne skutki prawne – wskazana część nieruchomości została trwale rozdysponowana na rzecz Kuratorium (działka [...]), Spółdzielni Mieszkaniowej K. (dawniej S. w W. (działka [...]) P. (działka [...]), Zakładów W. (działka [...]) i Zarządu Dróg i Mostów Rejonu [...] (działka [...]). Pozwem skierowanym do Sądu Okręgowego Warszawie 19 listopada 1999 r. Z. w W. spółka Akcyjna w W. wniosła o ustalenie, że przysługuje jej prawo własności nieruchomości położonej w W. przy ul. [...], [...] i [...], określonych we wniosku inicjującym niniejsze postępowanie. Powództwo zostało prawomocnie oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z 10 grudnia 2009 r., od którego Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację wyrokiem z 27 stycznia 2011 r.

Pismem z 19 stycznia 2010 r. C. Spółka Akcyjna wniosła do Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi o stwierdzenie nieważności orzeczenia Ministra Rolnictwa z 30 sierpnia 1958 r. w części nieobjętej decyzją Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 30 kwietnia 1996 r., w tym w zakresie działek [...] z obrębu [...]. Decyzją z 13 listopada 2012 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi stwierdził ostatecznie nieważność orzeczenia Ministra Rolnictwa z 30 sierpnia 1958 r. w części nieobjętej decyzją Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 30 kwietnia 1996 r., decyzja ta dotyczyła również działek nr [...], będących przedmiotem niniejszego postępowania.

Na mocy umowy sprzedaży z 17 czerwca 2016 r. nieruchomość obejmująca działki nr [...] została sprzedana na rzecz L. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. Nabywca wystąpił o odłączenie działek z dotychczasowej księgi wieczystej i założenie dla nich nowej księgi wieczystej. Wniosek ten został załatwiony negatywnie postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie postanowieniem z 5 stycznia 2017 r. Pismem z 29 lipca 2014 r. C. w W. Spółka Akcyjna w G. wystąpiła do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia o zawezwanie Skarbu Państwa – Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie o zapłatę kwoty 123 061 680 00 zł z odsetkami tytułem odszkodowania za wydanie sprzecznej z prawem decyzji Ministra Rolnictwa z 30 sierpnia 1958 r. i utraty wskutek tego własności nieruchomości obejmującej działki nr [...] z obrębu [...]. Pismem z 18 sierpnia 2014 r. C. w W. Spółka Akcyjna w G. zwróciła się do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej miasta stołecznego Warszawy w sprawie o wydanie nieruchomości obejmującej działki nr [...] z obrębu [...] oraz o zapłatę odszkodowania.

Pismami z 18 października 2016 r. L. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. poinformowała Dyrektor Państwowego Przedszkola nr [...] oraz Dyrektor Szkoły Podstawowej nr [...] o nabyciu przez tę spółkę prawa własności nieruchomości przy ul. [...], obejmującej działki nr [...] z obrębu [...] od C. w W. Spółki Akcyjnej w G. celem doprowadzenia do wykupu tych gruntów przez Skarb Państwa.

Wnioskami z 12 lipca 2016 r. miasto stołeczne Warszawa i Skarb Państwa wystąpili do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o stwierdzenie nieważności decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 13 listopada 2012 r. oraz odmowę stwierdzenia nieważności orzeczenia Ministra Rolnictwa z 30 sierpnia 1958 r. w części dotyczącej działek położonych w W. w dzielnicy [...]. Postanowieniem z 21 grudnia 2016 r. utrzymanym w mocy postanowieniem z 29 marca 2017 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wstrzymał wykonanie decyzji ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 13 listopada 2012 r. Postępowanie nie zostało dotychczas prawomocnie zakończone. Postępowanie wywołane wnioskiem Skarbu Państwa i miasta stołecznego Warszawy o uchylenie, w drodze wznowienia postępowania decyzji z 13 listopada 2012 r. zostało zakończone ostateczną decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 12 sierpnia 2016 r. odmawiającą uchylenia decyzji z 13 listopada 2012 r. Skargę na

decyzję z 12 sierpnia 2016r. Wojewódzki Sąd Administracyjny Warszawie oddalił wyrokiem z 17 stycznia 2018 r. Wyrok ten jest nieprawomocny, gdyż skargę kasacyjną od niego wniosło miasto stołeczne Warszawa.

Przed Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi prowadzone jest również postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 30 kwietnia 1996 r. w punkcie I.1 i II.1. Decyzją z 14 czerwca 2019 r. Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 30 kwietnia 1996 r.

Pozwem z 16 sierpnia 2018 r. L. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wystąpiła przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta miasta stołecznego Warszawy i miastu stołecznemu Warszawa o wydanie nieruchomości położonej w W. przy ul. [...] o powierzchni 6,356 m² obejmującej działki nr [...] z obrębu [...]. Postępowanie toczące się przed Sądem Okręgowym w Warszawie nie zostało dotychczas zakończone.

Sąd uznał, że w sprawie brak podstaw do zawieszenia postępowania zgodnie z art. 177 §1 pkt 3) k.p.c., gdyż przyjął, że toczące się postępowania administracyjne dotyczące nieruchomości objętej wnioskiem nie mają prejudycjalnego znaczenia dla postępowania w przedmiocie jej zasiedzenia, a co najwyżej mogą uczynić je bezprzedmiotowym. Podobnie według Sądu bez wpływu na niniejszą sprawę pozostawały toczące się postępowania sądowe w przedmiocie ustalenia nieistnienia uchwał związanych z reaktywacją uczestniczki C., skoro w chwili zamknięcia rozprawy pozostawała ona spółką ujawnioną w rejestrze i nie zostało wydane żadne prawomocne orzeczenie podważające ten stan rzeczy. Wskazując na treść art. 172 § 1 k.c. Sąd ocenił że Skarb Państwa stał się samoistnym posiadaczem nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem nie w chwili ustanowienia zarządu przymusowego nad przedsiębiorstwem C. ani w chwili wydania orzeczenia z 30 sierpnia 1958 r. o przejściu na własność Państwa tego przedsiębiorstwa lecz z chwilą udzielenia decyzją z 3 listopada 1972 r. pozwolenia na użytkowanie zbudowanego na nieruchomości Domu Dziecka. Oceniając, czy Skarb Państwa objął nieruchomość w posiadanie w dobrej wierze, powołując się na domniemanie dobrej wiary z art. 7 k.c., Sąd przyjął że była to dobra wiara i podkreślił, że faktu tego nie podważa późniejsze stwierdzenie

nieważności rozstrzygnięcia nacjonalizacyjnego Przyjmując to założenie Sąd uznał, że w świetle art. 172 § 1 k.c. w brzmieniu relewantnym dla okoliczności sprawy do zasiedzenia nieruchomości wystarczyło, aby posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa trwało 10 lat, jednak według Sądu bieg tego terminu nie mógł się rozpocząć z powodu siły wyższej dopóty, dopóki C. nie miała możliwości wzruszenia decyzji o zarządzie przymusowym i orzeczenie nacjonalizacyjne (art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c. Taki stan rzeczy istniał do chwili reaktywacji w Polsce sądownictwa administracyjnego tj. do 1 września 1980 r., czyli do chwili wejścia w życie ustawy z 31 stycznia 1980 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym oraz o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. nr 4, poz. 8.). Z tego względu Sąd uznał, że 10-letni termin zasiedzenia rozpoczął bieg 1 września 1980 r. i upłynął 1 września 1990 r., gdyż brak podstaw do przyjęcia, że C. nie mogła podjąć stosownych działań po 1 września 1980 r., ponieważ brak organów w tym czasie powołanych do działania w jej imieniu nie stanowił już siły wyższej, natomiast nie ustalono, aby po tym dniu C. podejmowała działania, które skutkowałyby przerwą biegu zasiedzenia. W rezultacie Sąd ocenił, że 10 letni termin zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem rozpoczął bieg 1 września 1980 r. i upłynął z końcem dnia 1 września 1990 r. z mocy art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym 1 września 1990 r., a C. w okresie jego biegu nie podjęła żadnych czynności, które mogły skutkować jego przerwaniem.

Apelację od postanowienia z 31 stycznia 2020 r. wniosła uczestniczka L. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z 24 września 2021 r. oddalił apelację, dzieląc ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji i zasadniczą część przyjętej przez ten sąd oceny prawnej tych ustaleń. Sąd drugiej instancji skorygował pogląd Sądu pierwszej instancji, że objęcie nieruchomości przez Skarb Państwa w posiadanie samoistne nastąpiło dopiero po 3 listopada 1972 r., gdyż uznał, że Skarb Państwa po wydaniu decyzji nacjonalizacyjnej z 30 sierpnia 1958 r., mając tytuł własności nieruchomości nie mógł być uważany za posiadacza zależnego. Dokonując tej korekty Sąd drugiej instancji podtrzymał jednak stanowisko sądu pierwszej instancji, że Skarb Państwa objął nieruchomość w posiadanie samoistne w dobrej wierze. Podtrzymał także stanowisko, że 10-letni termin zasiedzenia upłynął 1 września 1990 r., gdyż brak

podstaw do uznania działania siły wyższej także w okresie jego biegu po 1 września 1980 r.

Skargę kasacyjną od postanowienia z 24 września 2021 r. wywiodła uczestniczka C. w W. Spółka Akcyjna. Zarzuciła naruszenie art. 172 w związku z art. 175 i z art. 121 pkt 4 k.c. oraz art. 172 § 1 i 2 w związku z art. 176 § 1, art. 175 i z art. 121 pkt 4 k.c. , jak również art. 172 §1 i 2 w związku z art. 175 i z art. 123 pkt 4 k.c. Na tych podstawach wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kluczowe znacznie dla oceny zasadności skargi kasacyjnej miał zarzut naruszenia art. 172 § 1 i 2 w związku z art. 175 oraz z art. 121 pkt 4) k.c., w którym skarżąca kwestionowała ocenę prawną przyjętą przez Sądy pierwszej i drugiej instancji zakładającą, że w okolicznościach sprawy Skarb Państwa objął działki wskazane w zaskarżonym postanowieniu w dobrej wierze, m.in. z racji tego, że nastąpiło to na podstawie decyzji nacjonalizacyjnej i w rezultacie upłynął wystarczający przy takim założeniu 10-letni termin zasiedzenia.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono tymczasem, że w wypadku wadliwego przejęcia nieruchomości przez Skarb Państwa na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych lub przepisów o reformie rolnej nie można z góry zakładać, że objęcie nieruchomości w samoistne posiadanie przez Skarb Państwa następuje w dobrej wierze, lecz uzasadnione jest stanowisko o konieczności rozważenia i ustalenia towarzyszących temu okoliczności, w tym okoliczności przejęcia nieruchomości przez Skarb Państwa oraz okoliczności ustalonych jako przyczyna stwierdzenia nieważności aktów nacjonalizacji, co może prowadzić do oceny, że Skarb Państwa objął nieruchomość w posiadanie samoistne w złej wierze (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 9 października 2015 r., IV CSK 473/13, nie publ., i z 26 października 2021 r., II CSKP 299/21, nie publ., oraz z 18 września 2024 r., II CSKP 946/24, nie publ., a także z 18 września 2024 r. II CSKP 1610/22 nie publ.). Sąd Najwyższy w niniejszym składzie podziela przedstawiony pogląd i tym samym stwierdza, że sądy *meriti* w niniejszej sprawie przedwcześnie przyjęły zapatrywanie o działaniu Skarbu Państwa w dobrej wierze w chwili objęcia przedmiotowych działek w posiadanie samoistne.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i z art. 13 § 2 oraz z art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

Marta Romańska

Karol Weitz

Roman Trzaskowski

(R.N.)

[r.g.]