



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

30 września 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Krzysztof Wesołowski (przewodniczący)

SSN Ireneusz Kunicki

SSN Mariusz Załucki (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 30 września 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Gminy Miasta Rzeszów
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie
z 10 marca 2022 r., I ACa 439/20,
w sprawie z powództwa Gminy Miasta Rzeszów
przeciwko K. R.
o zapłatę,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od Gminy Miasta Rzeszów na rzecz K. R. kwotę 2 700 (dwa tysiące siedemset) złotych zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Ireneusz Kunicki

Krzysztof Wesołowski

Mariusz Załucki

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 28 sierpnia 2020 r. w sprawie o zapłatę, Sąd Okręgowy w Rzeszowie zasądził solidarnie od pozwanych K. R. i E. U. na rzecz Gminy Miasta Rzeszów kwotę 71 139 zł z ustawowymi odsetkami.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że Gmina Miasta Rzeszów jest właścicielem działki, której właścicielką na mocy uchwały o przyznaniu spadku z 24 marca 1945 r. stała się A.B., powołana do spadku po ojcu C. M., zmarłym [...] 1943 r. Postanowieniem Sądu Powiatowego w Rzeszowie z 1966 r. własność przyznano Skarbowi Państwa, zaś w oparciu o decyzję komunalizacyjną Wojewody Rzeszowskiego z 18 sierpnia 1993 r. nieruchomość została przekazana Miastu Rzeszów.

Następczynią prawną A. B. jest M. B.-S.

Postanowieniem z 5 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Rzeszowie oddalił apelację uczestniczki M. B.-S. od postanowienia Sądu Rejonowego w Rzeszowie z 21 lutego 2014 r., zgodnie z którym Skarb Państwa nabył z dniem 1 stycznia 1977 r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości. Postępowanie stanowiło wznowienie postępowania prowadzonego przed Sądem Rejonowym w Rzeszowie, zakończonego wyrokiem z 25 czerwca 2008 r., który wznowił postępowanie i zmienił postanowienie Sądu Powiatowego w Rzeszowie z 5 listopada 1966 r. w ten sposób, że oddalił wniosek o nabycie prawa własności nieruchomości przez Skarb Państwa przez przemilczenie.

Pozwany K. R. dysponował kluczami do budynku od 1987 r., a w latach 1987-2005 był zarządcą nieruchomości. Natomiast w latach 2005-2008 był pełnomocnikiem A. B., a po jej śmierci pełnomocnikiem M. B.-S. jako jedynej spadkobierczynie nieruchomości, przez którą został umocowany do: prowadzenia spraw związanych z wydaniem nieruchomości przez Gminę Miasta Rzeszów, występowania przed wszelkimi władzami, urzędami, instytucjami, osobami fizycznymi i prawnymi w sprawach nieruchomości, a także do zarządzania i administrowania nieruchomością, w tym zawieranie umów najmu, dzierżawy i umów na dostawę mediów. K. R. wszedł w posiadanie jednego z lokali w budynku przed 2010 r., działając jako jedyny członek zarządu P. sp. z o.o., które do 31 grudnia 2005 r. na podstawie zawartej z Gminą Miasta Rzeszów umowy dzierżawiło budynek. A.

B. nawiązała kontakt z K. R. już w 2005 r. za pomocą swojego przedstawiciela E. U. W tym okresie K.R. pozostawał w przekonaniu, że prawo własności nieruchomości przysługuje M. B.-S.

W 2006 r. powód zainicjował przeciwko P. sp. z o.o. postępowanie o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Rzeszowie z 3 lipca 2007 r. powództwo uwzględniono w całości.

Pomimo nieprzedłużenia przez powoda umowy dzierżawy P sp. z o.o. K. R. nie posiadając tytułu prawnego do zajmowania części budynku we własnym imieniu zaczął wraz z E. U. władać składającym się z trzech pomieszczeń lokalem biurowym o powierzchni 54,91m². Pomieszczenie to było bezumownie zajmowane przez pozwanych w okresie od 7 stycznia 2010 r. do 1 września 2015 r.

K. R. nie poinformował rozpoznających wniosek wieczystoksięgowy sądów o śmierci A. B., co skutkowało uchyceniem postanowienia Sądu Okręgowego w Rzeszowie z 16 marca 2010 r., postanowienia Sądu Rejonowego w Rzeszowie z 30 grudnia 2009 r. oraz wpisu referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie z 6 października 2009 r. oraz odrzuceniem wniosku z 10 lipca 2009 r. o założenie księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości i wpisanie jako jej właściciela A. B. ze względu na fakt, że wnioskodawczyni nie żyła w dacie jego złożenia.

W ocenie Sądu Okręgowego zachodziły podstawy do częściowego uwzględnienia powództwa. Zdaniem Sądu pierwszej instancji posiadanie pozwanych było wykonywane w złej wierze, ponieważ byli należycie zorientowani w sprawach dotyczących stanu własności nieruchomości oraz mieli pełną świadomość, że prawowitym właścicielem nieruchomości jest strona powodowa, z którą nie łączyła ich umowa najmu. Także wejście pozwanego w posiadanie nie odbywało się w dobrej wierze, ponieważ w tej chwili wiedział już o śmierci A. B. i musiał zdawać sobie sprawę, że udzielone mu pełnomocnictwo wygasło wraz ze śmiercią wnioskodawczyni. Ponadto pozwani nie zareagowali na mające miejsce już w 2006 r. jednostronne przejęcie przez powoda części pomieszczeń znajdujących się w kamienicy i nie domagali się wydania nieruchomości na drodze sądowej, bądź

zawarcia umowy najmu. Również zwrócenie się o wyrażenie zgody na wykonanie czynności związanej z instalacją sieci elektrotechnicznej do pozwanego nie może świadczyć o uznaniu przez Gminę jego stanu posiadania nieruchomości za zgodny z prawem, było bowiem podyktowane koniecznością sprawnego działania w celu uzyskania przyznanych funduszy.

Wyrokiem z 10 marca 2022 r. Sąd Apelacyjny w Rzeszowie zmienił zaskarżony wyrok, oddalając powództwo w stosunku do K. R. w całości. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, dokonał jednak odmiennej oceny charakteru wiary posiadacza. Sąd przypomniał, że definicja dobrej wiary mówi o usprawiedliwionej nieznajomości prawdziwego stanu rzeczy, polegającego na istnieniu jakiegoś stosunku prawnego, czy prawa, zaś uregulowane w art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary wymaga, by twierdzenie o złej wierze posiadacza zostało udowodnione przez stronę przeciwną. Zdaniem Sądu Apelacyjnego pozwany przez cały okres zajmowania lokalu był przekonany, że dysponuje zgodą właścicieli i było to przekonanie usprawiedliwione okolicznościami. Nie budzi wątpliwości, że A. B. czyniła starania o odzyskanie własności nieruchomości pozostającej w Polsce, a pozwany był umocowany do działania w jej imieniu. Następnie legitymował się pełnomocnictwem od spadkobierczyni A. B. K. R. nie tylko korzystał z udostępnionego mu przez właścicielki lokalu, lecz także podejmował czynności związane z wykonywaniem czynności zwykłego zarządu polegające min. na pobieraniu czynszu od najemców, a także wyrażaniu zgody na założenie masztu antenowego. W ocenie Sądu w tym czasie nadal występowały wątpliwości, kto faktycznie jest właścicielem nieruchomości, pozwany zaś, na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa podejmował wszelkie możliwe prawnie czynności w celu wyjaśnienia tej kwestii. Nawet pracownicy powoda posiadali wiedzę o tym, iż pozwany zarządza nieruchomością, że jest przedstawicielem dawnych właścicieli i pobiera czynsz z niektórych lokali. Według Sądu dopiero z chwilą uprawomocnienia się postanowienia z 2015 r. można mówić o ostatecznym przesądzeniu kwestii własności nieruchomości, która przez wiele lat stanowiła przedmiot sporu między byłymi właścicielami a powodem. Dopiero ta okoliczność spowodowała u pozwanego

zmianę stanu świadomości co do tego kto jest właścicielem nieruchomości i opuścił zajmowane pomieszczenie.

Strona powodowa wywiodła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zarzucając naruszenie następujących przepisów prawa:

1. art. 379 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c., art. 45 ust. 1 Konstytucji RP oraz art. 236 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. wskazując na dotknięcie postępowania przed Sądem odwoławczym wada w postaci jego nieważności;

2. art. 382 k.p.c. poprzez całkowite pominięcie przy orzekaniu dowodów zebranych w postępowaniu przed sądem drugiej instancji dokumentów załączonych przez pozwanego do wniosku złożonego w imieniu nieżyjącej A.B. o założenie księgi wieczystej;

3. art. 387 § 2¹ pkt 1 i 2 k.p.c. poprzez takie sporządzenie uzasadnienia wyroku Sądu drugiej instancji, które jest wewnętrznie sprzeczne i uniemożliwia kasacyjną kontrolę i rzeczową;

4. art. 230 k.c. w zw. z art. 224 § 1 i 2 k.c., art. 225 k.c. i art. 7 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, iż posiadacz zależny pozostaje w dobrej wierze jeśli „występują wątpliwości kto faktycznie jest właścicielem nieruchomości”;

5. art. 4 u.k.w.h. w zw. z art. 7 k.c., art. 341 k.c. i art. 3 ust. 1 i 2 u.k.w.h. poprzez ich niezastosowanie.

W konsekwencji strona powodowa wniosła m.in. o uchylenie zaskarżonego orzeczenia, przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i wydanie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany wniósł m.in. o jej oddalenie i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty skargi kasacyjnej nie są zasadne.

W pierwszej kolejności Sąd Najwyższy badał, czy w sprawie zachodzi nieważność postępowania, o której skarżący wspomina w skardze kasacyjnej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zasadnie przyjmuje się bowiem, iż brak poinformowania przez sąd stron przed zamknięciem rozprawy o zamierzonej zmianie kwalifikacji prawnej uwzględnienia dochodzonego przez powoda roszczenia skutkuje naruszeniem uprawnienia strony do bycia wysłuchanym i umożliwienia stronie wypowiedzenia się jest naruszeniem sprawiedliwości proceduralnej, stanowiącej istotny element konstytucyjnego prawa do sądu, co skutkuje nieważnością postępowania z powodu pozbawienia strony możliwości obrony jej praw. Strona nie ma bowiem obowiązku takiego konstruowania swojej linii obrony, aby odeprzeć wszelkie możliwe potencjalnie zarzuty, a mogące wynikać z wszystkich możliwych teoretycznie podstaw prawnych. Żadna ze stron nie powinna być przy tym zaskakiwana wynikiem procesu, ponieważ sprawiedliwość proceduralna jest elementem prawa do rzetelnego procesu (w tym możliwości bycia wysłuchanym), a to z kolei jest istotą konstytucyjnego prawa do sądu (zob. wyrok SN z 13 kwietnia 2017 r., I CSK 270/16).

Sąd Najwyższy zauważa jednak, iż w realiach sprawy Sąd *ad quem* nie orzekał na innej podstawie prawnej niż Sąd *ad quo*. Przedmiotem oceny tego Sądu był fakt pozostawania przez pozwanego w usprawiedliwionym bądź nieusprawiedliwionym przekonaniu co do tego, czy posiadał on sporną nieruchomość zgodnie z prawem, w świetle ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie. W świetle tych ustaleń, którymi Sąd Najwyższy jest związany w postępowaniu kasacyjnym (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), Sąd Apelacyjny przyjął, iż pozwanemu nie można zarzucić złej wiary. Ocena ta została zaś poczyniona na tle tej samej podstawy prawnej na jakiej sprawę rozstrzygał Sąd pierwszej instancji, z tym że miała ona odmienny charakter.

Nawet gdyby przyjąć, że odmienna ocena co do dobrej bądź złej wiary pozwanego mogłaby naruszać prawo strony powodowej stanowiąc dla niej pewnego rodzaju zaskoczenie, godzi się zauważyć, iż przesądzenie czy taka odmienna ocena może być uznana za pozbawienie strony możliwości obrony jej praw powodujące nieważność postępowania w rozumieniu art. 379 pkt 5 k.p.c., musi być dokonywane *ad casu*, z uwzględnieniem wszystkich okoliczności sprawy. W szczególności chodzi tutaj o ocenę jej przedmiotu, wskazanej przez powoda podstawy faktycznej i prawnej,

stanowiska pozwanego, możliwych kwalifikacji prawnych, konkretnych sytuacji procesowych, etapu postępowania oraz możliwości przewidywania przez stronę takiej zmiany. Niewątpliwie zaś spór stron i kwestia pozostawania przez pozwanego w dobrej bądź złej wierze to te elementy podstawy wyrokowania w sprawie, co do których wątpliwości i rozbieżności między stronami istniały już w zasadzie od samego początku. Typowość stanu faktycznego sprawy niewątpliwie pozwalała na przewidzenie możliwości zastosowania przez sąd różnych, a jednocześnie typowych w tym obszarze interpretacji stanu faktycznego. Dlatego Sąd Najwyższy nie dostrzegł nieważności postępowania przed Sądem odwoławczym, a tym samym naruszenia przepisów wskazanych przez skarżącego w tym zakresie.

Drugim z zarzutów skargi kasacyjnej jaki nie znalazł potwierdzenia jest podnoszona przed skarżącego wadliwość uzasadnienia Sądu odwoławczego. Sąd Najwyższy przypomina w tej mierze, iż uzasadnienia sądów odwoławczych nie muszą, a zwykle wręcz nie powinny zawierać wszystkich elementów typowych dla uzasadnienia judykatu pierwszoinstancyjnego, lecz jedynie te z elementów, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania sprawy są niezbędne do przedstawienia motywów wydanego przez ten sąd rozstrzygnięcia, a naruszenie przez sąd drugiej instancji zasad sporządzania uzasadnienia orzeczenia jedynie wyjątkowo może stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacyjną, co ma miejsce, gdy wskutek uchybienia wymaganiom stawianym uzasadnieniu, zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej (zob. postanowienie SN z 11 czerwca 2025 r., II USK 276/24). Takich uchybień Sąd Najwyższy nie dostrzegł w niniejszej sprawie. Co więcej, rozumowanie Sądu Apelacyjnego, na tle poczynionych ustaleń, wydaje się prawidłowe. Z istoty postępowania kasacyjnego wynika zaś, że Sąd Najwyższy nie jest uprawniony do ponownej oceny dowodów, czy też badania poprawności poczynionych ustaleń faktycznych. Sąd Najwyższy bowiem, jako sąd kasacyjny, może tylko zbadać, czy Sądy obydwu instancji dokonując ustaleń nie dopuściły się rażącego naruszenia reguł procedowania, co mogłoby mieć wpływ na ustalenia faktyczne, a w konsekwencji na treść wyroku. W wypadku rozumowania Sądu Apelacyjnego tego rodzaju wątpliwości – zdaniem Sądu Najwyższego - nie występują.

Wreszcie zbadania wymagało czy Sąd odwoławczy dopuścił się naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego. W tym zakresie Sąd Najwyższy przypomina, iż dobra wiara posiadacza występuje wówczas, gdy posiadanie rozpoczęło się w takich okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza on cudzego prawa, względnie, gdy posiadacz powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie ma świadomość co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa.

W ustalonych okolicznościach sprawy, na tle art. 230 w zw. z art. 224 § 1 i 2, art. 225 w zw. z art. 7 k.c., można podzielić pogląd zaprezentowany w sprawie przez Sąd Apelacyjny. Rodzaj czynności podejmowanych przez pozwanego w rzeczywistości stwarzał podstawy do przyjęcia, iż pozwany posiadał uprawnienie do zarządzania nieruchomością, działając w dobrej wierze. Okoliczności sprawy, które miałyby prowadzić do odmiennej oceny, na które w skardze kasacyjnej naprowadzał powód, stanowią nieuprawnioną polemikę z oceną dokonaną przez Sąd odwoławczy. Z orzecznictwa Sądu Najwyższego dość jasno zresztą wynika, iż strona nie może skutecznie powoływać się na kwestie, które byłyby sformułowane w oderwaniu od ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd odwoławczy (postanowienie SN z 19 września 2022 r., I CSK 4256/22). Konsekwencją obowiązywania w postępowaniu kasacyjnym art. 398³ § 3 k.p.c. jest przez to niedopuszczalność powoływania się przez skarżącego na wadliwość orzeczenia sądu drugiej instancji, polegającą na ustaleniu faktów lub niewłaściwie przeprowadzonej ocenie dowodów (postanowienie SN z 31 sierpnia 2022 r., I CSK 3338/22). Spór o ocenę poszczególnych dowodów i ustalenie stanu faktycznego nie może być przenoszony do postępowania przed Sądem Najwyższym.

Sąd Najwyższy, rozpoznający skargę kasacyjną, nie ma uprawnień do dokonywania własnych ustaleń faktycznych. Niedopuszczalne jest zaś powoływanie się w skardze kasacyjnej na zarzuty, w tym sformułowane jako zarzuty naruszenia prawa materialnego, które wyrażają przekonanie skarżącego o dokonaniu wadliwej oceny dowodów i stanowią polemikę z ustaleniami sądu drugiej instancji. Tego rodzaju zarzuty stawiane pod pozorem błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania prawa materialnego należy uznać za niedopuszczalne (postanowienie SN z 18 sierpnia 2021 r., I CSK 654/20). Tak zaś należy ocenić zarzuty skarżącego odnoszące się do ocen stanu faktycznego wypowiedzianych przez Sąd odwoławczy.

Z tych przyczyn, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴, oddalił skargę kasacyjną. O kosztach postępowania orzekł zaś na zasadach wynikających z art. 98 k.p.c.

[a.ł.]

Ireneusz Kunicki

Krzysztof Wesołowski

Mariusz Załucki