



Sygn. akt II CSKP 912/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ [...]

Dnia 28 lutego 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący)

SSN Ewa Stefańska (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Wesołowski

w sprawie z powództwa M. W., X. W., A. R., A. V., M. R., J. G., W. G., A. W., W.
W., J. N., L. N., N. O., A. C., E. N.
przeciwko [...] Agencji [...]

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

28 lutego 2023 r. w Izbie Cywilnej w Warszawie,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 3 kwietnia 2020 r., sygn. akt V ACa 546/19,

**uchyla zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w zakresie, w
jakim oddala apelację pozwanej, oraz w punkcie drugim
i przekazuje sprawę w tej części Sądowi Apelacyjnemu
w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowie M. W. i inni (oraz ich następcy prawni) ostatecznie wnosili o: wydanie nieruchomości położonej w W. przy ulicach [...] i [...]2, składającej się z działek ewidencyjnych: [...], [...]1, [...]2, [...]3 i [...]4 z obrębu [...], oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych [...] Agencji [...] i Skarbu Państwa - Ministra Infrastruktury na ich rzecz wskazanych kwot z odsetkami ustawowymi, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości w okresie od 1 kwietnia 2007 r. do 30 kwietnia 2018 r., a ewentualnie zasądzenie na ich rzecz odszkodowania za pogorszenie rzeczy. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie są współwłaścicielami działek gruntu oznaczonych w pozwie, które pozostają we władaniu [...] Agencji [...], przy czym powództwo zostało skierowane także przeciwko Skarbowi Państwa, na wypadek, gdyby Agencja podniosła zarzut, że włada nieruchomością w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa.

[...] Agencja [...] wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że korzysta z terenu wyłącznie w zastępstwie Skarbu Państwa, w ramach zarządu, a zatem jest dzierżycielem. Ponadto podniosła zarzut nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa w drodze zasiedzenia.

Pozwany Skarb Państwa także wniósł o oddalenie powództwa, kwestionując prawo własności powodów do nieruchomości. Podniósł zarzut braku legitymacji procesowej biernej, wskazując, że przysługuje ona wyłącznie [...] Agencji [...] jako dzierżycielowi lub posiadaczowi zależnemu nieruchomości. Skarb Państwa zarzucił naruszenie art. 5 k.c. w odniesieniu do roszczenia windykacyjnego, z uwagi na to, że przedmiotowa nieruchomość jest częścią lotniska. Podniósł zarzut zasiedzenia oraz zarzut przedawnienia. Wskazał, że nie została wydana decyzja w trybie § 5 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu PKWN, stwierdzająca, że nieruchomość nie podlegała przejęciu z mocy prawa na cele reformy rolnej.

Wyrokiem z 30 listopada 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od [...] Agencji [...] na rzecz poszczególnych powodów (lub ich następców prawnych) wskazane kwoty tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie. Ponadto w pozostałym

zakresie oddalił powództwo o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w stosunku do [...] Agencji [...], zaś w stosunku do Skarbu Państwa w całości; oddalił powództwo o wydanie nieruchomości w stosunku do [...] Agencji [...] i Skarbu Państwa; oddalił powództwo ewentualne o odszkodowanie za pogorszenie rzeczy w stosunku do [...] Agencji [...] i Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy ustalił, że w księdze wieczystej nr [...], założonej w roku 2003 dla przedmiotowej nieruchomości, uregulowano stan prawny m.in. działek ewidencyjnych: [...], [...]6, [...]1, [...]2, [...]5, które wcześniej były wpisane do księgi hipotecznej „Folwark P.” i cz. „Folwark S.”. Jako współwłaściciele tej nieruchomości są wpisani w księdze powodowie (i ich następcy prawni), w odpowiednich częściach.

Plan zabudowania osiedla P. o powierzchni 263 ha został uchwalony przez Wydział Powiatowy w W. 18 lutego 1938 r. i zatwierdzony orzeczeniem Wojewody [...] z 31 maja 1938 r. Plan parcelacji został zatwierdzony 23 lutego 1939 r. przez Wydział Powiatowy w W.. Zgodnie z danymi o stanie obszaru, stanowiącymi załącznik do planu zabudowania, teren ówczesnego folwarku P. wchodzącego w skład dóbr W. o powierzchni 221 ha 1797 m², położony jest na południe od W.1 i znajduje się pomiędzy szosami: wylotowa (ul. [...]) i na P. (ul. [...]1). Od północy grunty folwarku dotyczą bezpośrednio Państwowych Zakładów [...] - Wytwórni [...], powstałej na dawniej wywłaszczonych gruntach folwarku P.. Cały obszar folwarku P. ówczesnie był zajęty przez uprawę rolną i składał się niemal wyłącznie z gruntów ornych. W północnej części terenu istniały budynki mieszkalne dla administracji folwarku i służby oraz budynki gospodarcze murowane, z wyjątkiem domu mieszkalnego. Zgodnie z opisem technicznym, stanowiącym załącznik do planu zabudowania zatwierdzonego orzeczeniem Wojewody [...] z 31 maja 1938 r., na terenie ówczesnego folwarku P. wchodzącego w skład dóbr W., projektowano powstanie osiedla podmiejskiego o charakterze osiedla robotniczego i urzędniczego, czemu miała sprzyjać bliskość Państwowych Zakładów [...] - Wytwórni [...]1. Z uwagi na niemożność szerszego wykorzystania ówczesnych dróg komunikacji z W.1, przeznaczonych dla lotniska O. i P., do obszaru planu zabudowania włączono, oprócz gruntów folwarku P., także grunty sąsiednie dla przeprowadzenia drogi łączącej przyszłe osiedle i P. z szosą k. oraz celem

urządzenia przystanku kolejowego dla osiedla. Realizacja planu zabudowania miała nastąpić drogą sprzedaży poszczególnych parcel i zabudowania ich przez nabywców według sposobu ustalonego w planie zabudowania.

Aktualnym działkom opisanym w księdze wieczystej [...] odpowiada następująca numeracja: nr [...] - nr [...]8 cz. Folwark P. i cz. Folwarku S., nr [...]6 - nr [...]7 cz. Folwark P. i cz. Folwarku S., nr [...]1 - nr 906 Folwark P. i cz. Folwarku S., nr [...]2 – nr [...]9 Folwark P. i cz. Folwarku S., nr [...]5 - nr [...]10 cz. Folwark P. i cz. Folwarku S..

Uchwałą z 3 marca 1960 r. nr 80/60 Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów podjął decyzję o zlokalizowaniu lotniska dla komunikacji krajowej i międzynarodowej na terenie dotychczasowego lotniska W.1-O.. Decyzją z 27 lipca 1961 r. Minister Obrony Narodowej wyraził zgodę na przekazanie Ministerstwu Komunikacji w trwały zarząd dla potrzeb Zarządu Ruchu [...] nieruchomości o powierzchni 487 ha stanowiącej obecnie teren lotniska O., w granicach wskazanych na dołączonych planach. W odpowiedzi na pytanie Prezydium Rady Narodowej W.1 z 1962 r., Departament Służby Kwaterunkowo-Budowlanej Wojska Polskiego wyjaśnił, że część gruntów znajdujących się w zarządzie Zarządu [...] została nabyta przed wojną od K. B., a pozostała część po 1945 r. od osób prywatnych.

W sierpniu 1959 r. do księgi hipotecznej „Folwark P.” i cz. „Folwark S.” został wpisany Skarb Państwa jako właściciel. Postanowieniem z 18 stycznia 1995 r. Sąd Najwyższy uchylił ten wpis wobec stwierdzenia, że do wniosku o wpis nie dołączono zaświadczenia, z którego wynikałoby, że grunty zostały objęte reformą rolną. W ówczesnym stanie prawnym, zgodnie z art. 1 ust. 4 dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz. U. Nr 39 poz. 233), podstawą wpisu było zaświadczenie wojewódzkiego urzędu ziemskiego, wydane w oparciu o art. 2 ust. 1 lit. b-e dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej, stwierdzające, że nieruchomość jest przeznaczona na cele reformy rolnej. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie celem wyznaczenia wnioskodawcy terminu do usunięcia przeszkody do wpisu, zaznaczając, że w aktualnym stanie prawnym podstawą wpisu jest zaświadczenie wojewody stwierdzające, że nieruchomość przeszła na

własność Skarbu Państwa z przeznaczeniem na cele reformy rolnej. Zaznaczył przy tym, że ewentualne wątpliwości czy nieruchomości podlegała przepisom o reformie rolnej mogą być wyjaśniane w innym postępowaniu sądowym. Postanowieniem z 2 stycznia 1996 r. sąd wieczystoksięgowy odmówił dokonania wpisu Skarbu Państwa w ww. księdze wieczystej z uwagi na niezłożenie zaświadczenia stwierdzającego, że nieruchomości jest przeznaczona na cele reformy rolnej. Dotychczas nie toczyło się postępowanie administracyjne w trybie § 5 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu PKWN.

Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 23 października 1987 r. o przedsiębiorstwie państwowym „Porty [...]”, od 24 października 1987 r. mienie będące w zarządzie Zarządu Ruchu [...] oraz jego prawa i zobowiązania powstałe z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie eksploatacji lotnisk, stały się mieniem oraz prawami i zobowiązaniami nowego przedsiębiorstwa państwowego „Porty [...]”. Decyzją Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy W. z 9 maja 1988 r., na podstawie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości przekazano grunty w zarząd na czas nieoznaczony Przedsiębiorstwu Państwowemu „Porty [...]”. Decyzja ta została utrzymana w mocy decyzją Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta W.1 z 15 lutego 1990 r. W roku 1990 Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty [...]” wystąpiło z wnioskiem o przekształcenie zarządu w użytkowanie wieczyste.

Decyzją nr [...] z 1 marca 1994 r., wydaną na podstawie ustawy o planowaniu przestrzennym, zastępca burmistrza dzielnicy-gminy W. ustalił lokalizację inwestycji budowlanej o znaczeniu lokalnym - Centrum Kontroli Ruchu [...] wraz z drogą dojazdową. W załączniku nr 2 do decyzji wskazano, że teren jest własnością Skarbu Państwa, a władającym jest Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty [...]”. Decyzjami z 17 czerwca 1994 r. i z 28 kwietnia 1995 r. przedsiębiorstwo to uzyskało pozwolenie na budowę naziemnej części nowego Centrum Kontroli Ruchu [...] na terenie lotniska. Decyzją z 30 czerwca 1998 r. zostało wydane zezwolenie na użytkowanie tego obiektu.

Decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 7 marca 2001 r.

stwierdzono nieważność decyzji z 15 lutego 1990 r. i poprzedzającej ją decyzji z 9 maja 1988 r. z uwagi na przekazanie w zarząd nieruchomości o nieustalonych granicach, w tym gruntów stanowiących własność osób fizycznych i gruntów o nieustalonym stanie prawnym. Decyzja z 7 marca 2001 r. została następnie uchylona decyzją Ministra Infrastruktury z 18 listopada 2009 r., który co do wymienionych w decyzji działek orzekł o stwierdzeniu nieważności tych decyzji, a w pozostałej części odmówił stwierdzenia nieważności decyzji. Stwierdzono, że teren objęty zaskarżonymi decyzjami wchodzi m.in. w skład działek nr [...], [...]6, [...]1, [...]2, [...]5 z obrębu [...]. Co do tych działek decyzja odmawiała stwierdzenia nieważności zaskarżonych decyzji z uwagi na to, że w dacie wydania tych decyzji w księdze wieczystej wpisany był Skarb Państwa. Decyzja ta została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który wyrokiem z 12 grudnia 2012 r. uchylił decyzję Ministra i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Od tego wyroku została wniesiona skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego, która nie została dotychczas rozpoznana.

[...] Agencja [...] jest państwową osobą prawną, która powstała z dniem 1 kwietnia 2007 r. w wyniku wydzielenia z Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty [...]” Agencji Ruchu [...]. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o [...] Agencji [...], Agencja przejęła z mocy ustawy wyodrębnione w trybie decyzji wydanej przez ministra właściwego do spraw transportu, składniki majątkowe i niemajątkowe PP „Porty [...]”, służące dotychczas do wykonywania zadań państwowego organu zarządzania ruchem lotniczym przez jego jednostkę organizacyjną - Agencję Ruchu [...] niezbędne do realizacji zadań Agencji, w tym związane z nimi wierzytelności i zobowiązania.

Decyzją nr 10 z 23 marca 2007 r. Minister Transportu określił składniki majątkowe służące dotychczas do wykonywania zadań państwowego organu zarządzania ruchem lotniczym przez Polską Agencję [...], niezbędne do realizacji jej zadań, na podstawie art. 13 ust. 2 w zw. z ust. 1 ww. ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. Wśród tych składników wymieniono grunty posiadane przez PP „Porty [...]” , to jest działki nr [...], [...]6, [...]1, [...]2, [...]5 należące do spadkobierców A. B., które zostały przeznaczone pod parking i drogę asfaltową za bramą wjazdową do OZRL i które są posiadane na podstawie decyzji z 9 maja 1988 r. nr WG [...]. Wskazano

przy tym, że grunty te są przeznaczone do uregulowania w trybie procedury uwłaszczeniowej i wywłaszczeniowej.

Nieruchomość składająca się z ww. działek, oznaczona na planie będącym załącznikiem do pozwu obwiedzeniem w kolorze pomarańczowym, znajduje się we władaniu Agencji. Powierzchnia władania Agencji wynosi 1,8370 ha. Suma powierzchni działek w granicach ogrodzenia sprzed decyzji z 30 czerwca 2014 r. wynosi 1,7662 ha. Suma powierzchni działek po tej decyzji, po odjęciu części dwóch działek ([...]11, [...]12), wynosi 1,2612 ha. Działki, które znajdują się we władaniu Agencji, nie były zbyte w czasie wojny przez A. B.. Teren zajmowany stanowią działki: nr [...]6 (6 967 m²), nr [...]1 (część o pow. 2 359 m²), nr [...]2 (część o pow. 4 186 m²), nr [...]5 (część o pow. 3 905 m²), nr [...] (część o pow. 265 m²). Łącznie jest to 1,7682 ha.

Stawka czynszu za nieruchomości, które znajdują się we władaniu Agencji wynosiła 4,69 zł za m² w okresie od kwietnia 2007 r. do sierpnia 2017 r., przy założeniu, że dojazd do nieruchomości jest przez ul. [...]2, która nie jest zaliczana do dróg publicznych gminnych. Wysokość czynszu możliwego do uzyskania za okres od 1 kwietnia 2007 r. do 30 czerwca 2016 r. z powierzchni 17.662 m² wynosi 7 324.197,81 zł, a za okres od 14 sierpnia 2014 r. do 30 czerwca 2016 r. – 1 335 651,48 zł. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości składającej się z działek [...]3, [...]1, [...]2, [...] o powierzchni 12.612 m², według stanu i cen z października 2016 r., wynosi 7 210 000 zł bez podatku vat. Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej przez inne nieruchomości powodów. Pismem z 12 maja 2009 r., wniesionym do sądu w 19 czerwca 2009 r., powodowie wystąpili o zawezwanie [...] Agencji [...] oraz Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty [...]” do próby ugodowej co do kwoty 100 000 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości od 12 maja 1999 r. Do zawarcia ugody nie doszło.

Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa Urzędu W.1, w piśmie z 2 lutego 2012 r. poinformował Agencję, że nie wystąpi o uzgodnienie treści księgi wieczystej oraz nie wyda zaświadczenia o przejściu nieruchomości na własność Skarbu Państwa na podstawie dekretu o reformie rolnej, ponieważ z dokumentów wynika,

iż nieruchomość przed wojną została rozparcelowana z przeznaczeniem na działki budowlane.

W maju 2014 r. zostało wszczęte przed Wojewodą [...] postępowanie z wniosku Agencji o wydanie zezwolenia na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, obejmującego m.in. działki nr [...]6 i [...]5. Decyzją z 30 czerwca 2014 r. Wojewoda zezwolił na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego obejmującą m.in. działkę nr [...]11 wydzieloną z działki nr [...]6 ([...]6 podzielona na [...]3, [...]11) oraz działkę nr [...]12 wydzieloną z działki nr [...]5 (działka [...]5 podzielona na [...]12, [...]13). Dla działek nr [...]11 i [...]12 została założona księga wieczysta nr [...]1, w której jako właściciela wpisano Skarb Państwa, a jako użytkownika wieczystego Polską Agencję [...] - na podstawie art. 29 w zw. z art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego. Decyzją z 4 sierpnia 2017 r. Wojewoda [...] odmówił wypłaty odszkodowania za wywłaszczenie działki nr [...]11 i umorzył postępowanie ze względu na jego bezprzedmiotowość.

W ocenie Sądu Okręgowego, w świetle powołanych okoliczności i dowodów nie ma wątpliwości co do tytułu prawnego powodów do nieruchomości i podziału nieruchomości do 1939 r. oraz co do tego, że działkom uregulowanym w aktualnej księdze wieczystej odpowiada część działek z przedwojennej księgi hipotecznej. Sąd pierwszej instancji uznał, że wobec podziału nieruchomości w lutym 1939 r., nie ma zastosowania art. 2 ust. 2 dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej, zgodnie z którym nieważne są wszystkie prawne lub fizyczne działy nieruchomości ziemskich, wymienionych w art. 2 ust. 1 e), dokonane po 1 września 1939 r.

Odnosząc się do kwestii rozkładu ciężaru dowodu, Sąd pierwszej instancji powołał się na domniemanie prawa własności wynikające z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wskazując, że w tych przypadkach, w których nieruchomość objęta działaniem dekretu o reformie rolnej ma urządzoną księgę wieczystą, w której istnieje wpis prawa własności dotychczasowego właściciela, a nie Skarbu Państwa - jak to ma miejsce w sprawie niniejszej - ciężar udowodnienia, że nieruchomość przeszła na własność Skarbu Państwa na skutek

dekretu o reformie rolnej, spoczywa na stronie pozwanej. Natomiast w przypadku, gdy nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej, fakt nieprzejścia nieruchomości na Skarb Państwa w wyniku przepisów dekretu musi być wykazany za pomocą decyzji wojewody wydanej w oparciu o § 5 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu PKWN. Sąd Okręgowy wskazał, że domniemanie wynikające z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest wzruszalne. Wyjaśnił, że strona pozwana mogła zwalczać tytuł własności powodów podnosząc zarzut, iż doszło z mocy prawa do przejścia własności na Skarb Państwa na skutek wejścia w życie dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej.

Sąd pierwszej instancji uznał, że zaświadczenie wojewódzkiego urzędu ziemskiego stwierdzające, że nieruchomość jest przeznaczona na cele reformy rolnej, stosownie do art. 2 ust. 1 lit. e dekretu z dnia 6 września 1944 r. nie jest decyzją administracyjną i nie wywołuje skutków prawnorzeczowych. Jest tylko dokumentem potwierdzającym stan własności gruntowej ukształtowany z mocy prawa, tj. wskazuje, że nieruchomość spełnia warunki do zaliczenia jej do nieruchomości wymienionych w art. 2 ust. 1 lit. e dekretu. Rozstrzygnięcie, czy dana nieruchomość nie podpada pod działanie wymienionego przepisu następuje w drodze decyzji administracyjnej i należy do właściwości organu administracyjnego. Ostateczna decyzja wydana na podstawie § 5 ww. rozporządzenia, stwierdzająca, że nieruchomość nie podpadała pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e dekretu, ma charakter deklaracyjny, aczkolwiek w wypadku sporu definitywnie i wiążąco dla sądów powszechnych rozstrzyga kwestie nabycia. Decyzja administracyjna, o której stanowi § 5 rozporządzenia, wywiera skutek prawnorzeczowy i stanowi wyłączną podstawę do uzyskania przez byłych właścicieli lub ich spadkobierców wiedzy, że Skarb Państwa nie nabył z mocy prawa własności nieruchomości na podstawie art. 2 ust. 1 lit. e dekretu z 1944 r. Uzyskanie takiej decyzji jest też niezbędne dla skutecznego dochodzenia roszczenia odszkodowawczego, bowiem jest ona wiążąca dla sądu w sprawie o odszkodowanie. Dopiero wówczas, gdy organ administracyjny orzeczeniem ostatecznym odmówi wydania decyzji merytorycznej na podstawie

§ 5 rozporządzenia, można rozważać uprawnienie sądu do samodzielnego rozpatrzenia tej kwestii.

Sąd Okręgowy uznał, że sprawa o wydanie nieruchomości objętej przepisami dekretu jest sprawą cywilną i należy do drogi sądowej, jednak przesłanką rozstrzygnięcia jest okoliczność, która może być badana jedynie w drodze administracyjnej. Pozwani, powołując się na przejście własności z mocy prawa na skutek wejścia w życie dekretu, podważyli - zdaniem Sądu pierwszej instancji - tytuł prawny powodów, gdyż wpis w nowej księdze wieczystej nie uwzględniał tego, że wystąpiły okoliczności wywołujące skutki z mocy prawa. Samo jednak powołanie się na okoliczność, która miałaby zająć z mocy prawa i spowodować zmianę po stronie właściciela, okazało się nie być wystarczające do obalenia ww. domniemania, gdyż inne dowody złożone w sprawie dowodzą okoliczności przeciwnej.

W tym zakresie Sąd Okręgowy wskazał na decyzję Ministra Transportu z 2007 r., która w wykonaniu ustawy przekazywała składniki majątku trwałego [...] Agencji [...]. W tej decyzji wprost zostało wskazane (w załączniku numer 2), że do Agencji przechodzą, jako składniki majątku trwałego, te działki ewidencyjne (nieruchomości), które są objęte niniejszym procesem, ale jednocześnie zaznaczono w załączniku do decyzji, że nieruchomości te podlegają uwłaszczeniu lub wywłaszczeniu. Ta wzmianka wskazuje, że Skarb Państwa jako dysponent nieruchomości nie traktował ich jako własnych, lecz jako takie, co do których należy przeprowadzić odpowiednie postępowanie, aby uzyskać tytuł prawny. Zdaniem Sądu Okręgowego, w przeciwnym wypadku nie pojawiłaby się taka adnotacja.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że uchylene przez Sąd Najwyższy postanowienia o wpisie w księdze wieczystej prawa własności Skarbu Państwa doprowadziło do takiej sytuacji, jak gdyby tytuł własności tego podmiotu nigdy nie został w księdze ujawniony. Sąd wieczystoksięgowy wzywał jeszcze wnioskodawcę (podmiot reprezentujący Skarb Państwa) do złożenia zaświadczenia o przejściu prawa własności celem wydania postanowienia o wpisaniu Skarbu Państwa do księgi wieczystej i żaden podmiot reprezentujący interesy Skarbu Państwa nie złożył tego zaświadczenia, wskutek czego

postępowanie zakończyło się odmową ujawnienia tytułu Skarbu Państwa w księdze wieczystej. Sąd podkreślił, że po roku 1995 nadal dopuszczalne było wydanie takiego zaświadczenia przez odpowiedni organ. Brak reakcji ze strony reprezentanta Skarbu Państwa pozwala zaś wysnuć wniosek, że prawdopodobnie podmiot ten uzyskał już wówczas wiedzę, że nieruchomości nie przeszła w trybie dekretu o reformie rolnej na rzecz Skarbu Państwa wobec niespełnienia przesłanek. W przeciwnym bowiem wypadku nie istniałaby przeszkoda, która uniemożliwiłaby dołączenie takiego zaświadczenia.

W ocenie Sądu Okręgowego, istotne znaczenie należy także przypisać pisemnej informacji, którą [...] Agencja [...] otrzymała w 2012 r., występując do organu reprezentującego Skarb Państwa w zakresie nieruchomości (starosta-Prezydent W.1) o wystąpienie do odpowiedniego organu o wydanie zaświadczenia o przejściu własności na Skarb Państwa na podstawie dekretu. Podmiot ten udzielił odpowiedzi odmownej, powołując się na to, że nieruchomości przed 1939 r. została rozparcelowana, a zatem nie podlegała dekretowi. Powyższe świadczy - zdaniem Sądu pierwszej instancji - o tym, że Skarb Państwa, co najmniej od 1995 r. nie traktował tych nieruchomości jako wchodzących do zasobu Skarbu Państwa na skutek dekretu o reformie rolnej. Nie ma przy tym znaczenia okoliczność, że w 1988 r. została wydana decyzja o przekazaniu w zarząd tych nieruchomości, gdyż została ona wydana w czasie, gdy tytuł własności Skarbu Państwa był jeszcze ujawniony w księdze hipotecznej. Bezsporne jest, że wpis ten nie istnieje od 1995 r. Należy więc przyjąć, że w 2007 r., kiedy powstała [...] Agencja [...], która miała otrzymać składniki majątku trwałego, którymi wcześniej dysponowała Agencja Ruchu [...]wchodząca w skład PP Porty [...], reprezentant Skarbu Państwa posiadał wiedzę co do braku tytułu prawnego do nieruchomości. W przeciwnym wypadku w treści decyzji z 2007 r. nie znalazłaby się informacja o tym, że grunty podlegają uwłaszczeniu lub wywłaszczeniu.

Według Sądu pierwszej instancji należy też zwrócić uwagę na decyzję Wojewody [...], która dwie z działek wyodrębnionych z innych działek ([...]11 i [...]12) przeznaczyła na potrzeby inwestycji w zakresie lotniska, a w konsekwencji [...] Agencja [...] została wpisana jako użytkownik wieczysty do księgi wieczystej na podstawie art. 29 w zw. z art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o

szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego. Zgodnie z art. 29 ustawy, Agencja miała otrzymać z mocy prawa nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, a więc nieruchomości podlegające wykupieniu przez Skarb Państwa albo jednostkę samorządu terytorialnego w trybie przepisów rozdziału 3, jeżeli na projektowanym obszarze lotniska znajdują się nieruchomości nie będące własnością Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego zakładającego lotnisko albo zarządzającego lotniskiem. Biorąc pod uwagę, że taka podstawa prawna została wskazana do rozpoznania wniosku i wpisania Agencji jako użytkownika wieczystego do księgi wieczystej po tym, jak dwie części dotychczasowych działek zostały przeznaczone na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, przyjąć trzeba, że organy administracji także posiadały wiedzę, iż dwie nowopowstałe działki nie stanowią własności Skarbu Państwa.

Zdaniem Sądu Okręgowego, dla oceny rozkładu ciężaru dowodowego w sprawie należy mieć na uwadze, że powołane wcześniej orzeczenia Sądu Najwyższego wskazujące na decyzję administracyjną wydaną na podstawie § 5 rozporządzenia jako wyłączną podstawę ustalenia, czy nieruchomość nie podlegała dekretowi o reformie rolnej, zostały wydane na tle stanów faktycznych, w których dotychczasowy właściciel lub jego spadkobierca występował z powództwem windykacyjnym, o ustalenie, odszkodowanie, uzgodnienie treści księgi wieczystej przeciwko Skarbowi Państwa, który został wpisany do księgi jako właściciel, a zatem ciężar dowodzenia, że nieruchomość nie podlegała dekretowi PKWN spoczywał na dotychczasowym właścicielu. Żadne z tych orzeczeń nie zapadło natomiast w stanie faktycznym, w którym w księdze wieczystej figurowałby tytuł prawny dotychczasowego właściciela.

W niniejszej sprawie pozwani nie wsparli twierdzenia o przejściu własności nieruchomości w związku z dekretem z 1945 r. dowodami świadczącymi o podjęciu czynności mających na celu objęcie nieruchomości w zarząd państwowy i dalszych czynności parcelacyjnych. Tymczasem wykonanie dekretu wymagało protokolarnego spisu objętych w zarząd nieruchomości (art. 6 i 7 dekretu, § 10 rozporządzenia) i dokonania podziału ziemi (art. 10 ust. 1 dekretu). Strona pozwana nie przedstawiła żadnego z tych dokumentów.

Z dowodów zebranych w sprawie wynika, że od lat 50-tych nieruchomości pozostawała w dyspozycji władz wojskowych - [...]. W żadnym dokumencie nie pojawia się informacja, aby nieruchomości miała być przeznaczona na cele reformy rolnej albo żeby w związku z tym zostały podjęte jakiekolwiek czynności. Z faktu, że obecnie nieruchomości jest wykorzystywana na cele związane z lotnictwem można wyprowadzić wniosek, że mogła ona być, na podstawie art. 15 dekretu, przeznaczona na inny wskazany w tym przepisie cel publiczny. Strona pozwana nie przedstawiła jednak żadnych dokumentów także i na tę okoliczność (w tym wykazu, o którym mowa w art. 15 dekretu) świadczących o wyodrębnieniu nieruchomości z ogólnej puli ziem podlegających dekretowi i wyłączeniu ich spod podziału na cele reformy rolnej.

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą powództwa windykacyjnego jest art. 222 § 1 k.c. Stwierdził, że powodowie wykazali tytuł prawny do nieruchomości, natomiast pozwani nie zdołali udowodnić, iż tytuł prawny do nieruchomości przeszedł z mocy prawa na Skarb Państwa.

Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił zarzutu zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa. Wskazał, że gdyby obliczać bieg terminu zasiedzenia nie od daty wejścia w życie dekretu PKWN (13 września 1945 r.) i nie od daty złożenia wniosku do sądu wieczystoksięgowego (rok 1959), ale od daty korzystniejszej z punktu widzenia dotychczasowych właścicieli, tj. od 1 stycznia 1965 r. (data wejścia w życie kodeksu cywilnego), w zależności od przyjęcia dobrej lub złej wiary posiadania, zasiedzenie nastąpiłoby odpowiednio z dniem 1 stycznia 1975 r. lub 1 stycznia 1985 r., a więc jeszcze przed datą uchylenia wpisu własności na rzecz Skarbu Państwa. Oznacza to, zdaniem Sądu pierwszej instancji, że - biorąc pod uwagę sytuację ustrojową przed rokiem 1989 - dotychczasowy właściciel nieruchomości lub jego spadkobiercy nie mieliby faktycznej możliwości podważenia tytułu prawnego Skarbu Państwa. Faktycznej możliwości posiadania nieruchomości prowadzącej do zasiedzenia przez posiadacza powinna odpowiadać realna możliwość przerwania biegu zasiedzenia przez właściciela nieruchomości poprzez wytoczenie powództwa. Brak takiej możliwości należy zaś ocenić jako zaistnienie siły wyższej, uniemożliwiającej uwzględnienie czasu posiadania prowadzącego do nabycia własności przez zasiedzenie. W niniejszej sprawie, wytoczenie

powództwa windykacyjnego prowadzącego do przerwania biegu zasiedzenia, powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym lub powództwa o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości było faktycznie niemożliwe, co oznacza, że właściciel nieruchomości nie mógłby w sposób zgodny z prawem przeciwdziałać skutkom związanym z nabyciem własności na skutek posiadania.

Ponadto samo wytoczenie powództwa windykacyjnego byłoby niewystarczające do odzyskania nieruchomości, skoro wobec istnienia do 1995 r. wpisu własności na rzecz Skarbu Państwa, powództwo to musiałoby być poprzedzone lub zgłoszone równolegle z wnioskiem do organu administracji o stwierdzenie, że nieruchomość nie podlegała przepisom dekretu PKWN. Taka możliwość otworzyła się dopiero w roku 1989, więc nawet gdyby przyjmować, że władanie przez Skarb Państwa było władaniem o charakterze cywilistycznym, które mogłoby prowadzić do zasiedzenia, to początek biegu zasiedzenia należałoby liczyć od 1995 r., czyli od momentu uchylecia postanowienia o wpisaniu Skarbu Państwa do księgi wieczystej. Był to już moment, kiedy nieruchomości znajdowały się we władaniu Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty [...]” (od 1 kwietnia 2007 r. - [...] Agencji [...]). Nawet gdyby założyć, że bieg terminu zasiedzenia rozpocząłby się w roku 1989, nie doszłoby do nabycia własności przez Skarb Państwa w ten sposób z uwagi na brak upływu wymaganego terminu. Sąd Okręgowy uznał, iż nie było podstaw do przyjęcia, że Skarb Państwa posiadał nieruchomość w dobrej wierze. Skarb Państwa wszedł we władanie nieruchomości na skutek aktu o charakterze nacjonalizacyjnym, lecz nie zostało wykazane, aby w związku z tym doszło do dopełnienia wszelkich czynności związanych z objęciem nieruchomości zgodnie z dekretem PKWN. Brak jest także danych wskazujących na uzasadnione przekonanie co do istnienia tytułu do władania nieruchomością, zaś postanowienie o wpisie własności Skarbu Państwa do księgi wieczystej zostało uchylone.

Sąd Okręgowy oddalił jednak powództwo windykacyjne z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Uznał, że powództwo windykacyjne dotyczące nieruchomości gruntowych zajętych pod część lotniczą lotnisk międzynarodowych, na których funkcjonują stałe przejścia graniczne, oraz

lotnisk krajowych, jako służących realizacji celu publicznego, jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy oraz z zasadami współżycia społecznego. Ewentualne uwzględnienie powództwa zagrażałoby bezpieczeństwu granic kraju, a także [...] i możliwości wykonywania przez Państwo praw i obowiązków wynikających ze sfery prawa publicznego i międzynarodowego. W takiej sytuacji, faktyczna realizacja prawa własności musi ograniczyć się do zgłoszenia roszczenia odszkodowawczego. W stosunku do pozwanego Skarbu Państwa powództwo zostało natomiast oddalone z uwagi na fakt, że - w ocenie Sądu pierwszej instancji - aktualnie to nie Skarb Państwa, lecz [...] Agencja [...] jest posiadaczem tych działek, a zatem roszczenie o wydanie należało skierować przeciwko temu ostatniemu podmiotowi. Wobec oddalenia powództwa o wydanie, Sąd Okręgowy rozpoznał żądanie ewentualne i uznał, że ono także podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy ocenił następnie, że podstawą powództwa o odszkodowanie [a właściwie o wynagrodzenie - ES] za bezumowne korzystanie w stosunku do [...] Agencji [...] jest art. 225 k.c., albowiem podmiot ten jest samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości, a nie jej dzierżycielem. Ustalając wysokość odszkodowania [a właściwie wynagrodzenia - ES] za bezumowne korzystanie z nieruchomości, Sąd Okręgowy wziął pod uwagę kwotę czynszu najmu, która była możliwa do osiągnięcia zgodnie z opinią biegłego sądowego. Sąd pierwszej instancji przedstawił sposób wyliczenia należności poszczególnych powodów w rozbiciu na poszczególne okresy, z uwzględnieniem wielkości ich udziałów w nieruchomości oraz stawki czynszu 4,69 zł/m². Odsetki za opóźnienie za poszczególne okresy zasądzono od daty wytoczenia powództwa oraz dat złożenia pism rozszerzających powództwo przez poszczególnych powodów.

Wyrokiem z 3 kwietnia 2020 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelacje powodów i pozwanej [...] Agencji [...], wniesione od wyroku Sądu Okręgowego. Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, a ponadto je uzupełnił. Ustalił, iż pismem z 11 kwietnia 2018 r. powodowie wystąpili do Wojewody [...] z wnioskiem o wydanie decyzji administracyjnej stwierdzającej, że wskazane działki gruntu nie podlegały działaniu art. 2 ust. 1 lit. a dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Pismem z 9 marca 2020 r.

Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta W.1 wniósł o wydanie przez Wojewodę [...], w postępowaniu zainicjowanym wnioskiem powodów, decyzji stwierdzającej, że przedmiotowa nieruchomość została przejęta na cele reformy rolnej na podstawie powołanego przepisu, w zakresie, w jakim działki budowlane powstałe w wyniku parcelacji nie zostały sprzedane przez A. B. osobom trzecim. Zdaniem Sądu Apelacyjnego przedstawione okoliczności faktyczne nie wpływają jednak na rozstrzygnięcie sprawy, ponieważ wniosek powodów nie dotyczył działek, których dotyczy przedmiotowa sprawa.

Sąd odwoławczy wskazał, że pozwana Agencja była - w okresie objętym pozwem - posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości w złej wierze, a podstawy jej odpowiedzialności należy upatrywać w treści art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. Sąd Apelacyjny zaakceptował wysokość roszczeń obliczonych przez Sąd Okręgowy w oparciu o wiadomości specjalne zawarte w opinii biegłego i wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości.

Sąd drugiej instancji zauważył, że Dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej miał ten skutek, że wskazane w nim nieruchomości przechodziły na własność Skarbu Państwa z mocy samego prawa, w chwili jego wejścia w życie, tj. z dniem 13 września 1944 r. (zob. uchwałę SN z 17 lutego 2011 r., III CZP 121/10). Wśród przepisów dekretu nie wprowadzono takiego, który wymagałby wydawania decyzji deklaratoryjnych o przejęciu majątku ziemskiego na cele reformy rolnej, niemniej jednak rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania tego dekretu w § 5 stanowiło, że orzekanie w sprawach, czy dana nieruchomość podpada pod działanie przepisów art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu, należy w pierwszej instancji do kompetencji wojewódzkich urzędów ziemskich. Od decyzji wojewódzkiego urzędu ziemskiego służyło stronom prawo odwołania do Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych. Uzyskanie takiej decyzji jest niezbędne dla skutecznego dochodzenia roszczenia odszkodowawczego, albowiem jest ona wiążąca dla sądu w sprawach o odszkodowanie i stanowi prejudykat (zob. wyrok SN z 28 marca 2019, I CSK 41/18). O tym, czy dana nieruchomość lub jej część wchodzi w skład nieruchomości ziemskiej, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu, może rozstrzygnąć wyłącznie organ administracyjny, a kognicja sądu

powszechnego istnieje zasadniczo jedynie wtedy, gdy organ rozstrzygnięciem ostatecznym odmówił wydania decyzji merytorycznej na podstawie § 5 rozporządzenia. Jednakże wydanie takiej decyzji nie było niezbędne w każdym przypadku, nawet w stosunku do nieruchomości określonych w art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu. Miała ona służyć jedynie rozstrzyganiu przypadków spornych. Wydanie decyzji nie było też potrzebne do ujawnienia prawa własności Skarbu Państwa, bowiem jego nabycie następowało z mocy prawa. Tytułem do wpisania na rzecz Skarbu Państwa w księdze hipotecznej prawa własności nieruchomości ziemskich było zaświadczenie starosty stwierdzające, że nieruchomość jest przeznaczona na cele reformy rolnej, zgodnie z art. 1 ust. 1 dekretu Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej. Dokument ten nie miał charakteru decyzji administracyjnej, a w postępowaniu wieczystoksięgowym nie podlegała kontroli jego zgodność z rzeczywistym stanem prawnym (zob. postanowienie SN z 21 czerwca 2012 r., II CSK 552/11).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie jest rolą sądu dokonywanie wiążących ustaleń co do podlegania spornej nieruchomości pod działanie dekretu PKWN z 1944 r. Specyfika tej sprawy wiąże się z tym, że to nie Skarb Państwa czy pozwana Agencja, ale powodowie są obecnie wpisani w księdze wieczystej jako właściciele przedmiotowych gruntów (z wyłączeniem działek nr [...]12 i nr [...]4), co nie może pozostać bez wpływu na stanowisko odnośnie znaczenia prejudykatu, jakim jest decyzja wydawana na podstawie § 5 rozporządzenia. Wpis prawa własności powodów w księdze wieczystej ma doniosłe znaczenie, domniemanie jego zgodności z rzeczywistym stanem prawnym prowadzi bowiem do odwrócenia ciężaru dowodu. Osoba wpisana jako właściciel do księgi wieczystej nie musi wykazywać prawdziwości tego wpisu. Natomiast obowiązek dowodowy obciąża stronę przeciwną, która ma interes prawny w wykazaniu niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Obalenie domniemania może nastąpić przede wszystkim na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Pozwani oczekiwali, że powodowie wystąpią z wnioskiem o wydanie decyzji

w trybie § 5 ust. 1 rozporządzenia. W ocenie Sądu Apelacyjnego, w okolicznościach niniejszej sprawy nie było podstaw do wystąpienia przez powodów z takim wnioskiem, skoro ich sytuacja - wzmocniona wpisem w księdze wieczystej prawa własności na ich rzecz - jest korzystna i powinni oni oczekiwać na działania strony pozwanej. Sąd odwoławczy wskazał, że z inicjatywą wszczęcia postępowania, o którym mowa w § 5 rozporządzenia, może wystąpić wyłącznie osoba zainteresowana, a więc nie może ono zostać wszczęte z urzędu (zob. wyrok NSA z 26 lutego 2019 r., I OSK 826/17). W tej sytuacji, o ile Skarb Państwa stoi na stanowisku, że dana nieruchomość została upaństwowiona w związku z wejściem w życie dekretu, właściwy organ powinien wydać stosowne zaświadczenie. Tymczasem w przedmiotowej sprawie zaświadczenie takie nie zostało wydane.

Sąd Apelacyjny wskazał następnie, że dla ustalenia, iż powodowie mogą skutecznie występować w procesie przeciwko posiadaczowi nieruchomości o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne z niej korzystanie, konieczne jest zweryfikowanie zasadności stanowiska Sądu pierwszej instancji co do braku podstaw do stwierdzenia, że Skarb Państwa nabył własność nieruchomości przez zasiedzenie. W tym zakresie strona pozwana podniosła zarzut naruszenia art. 172 § 1 i § 2 (w brzmieniu obowiązującym do 30 września 1990 r.) w zw. z art. 121 pkt 4 k.c. oraz innych wskazanych w apelacji przepisów prawa poprzez wadliwe przyjęcie, że w okresie do czerwca 1989 r. powodowie (ich poprzednicy prawni) nie mieli realnej możliwości dochodzenia praw związanych z nieruchomościami wchodzącymi w skład dóbr wilanowskich, podczas gdy należało przyjąć, że stan spoczywania wymiaru sprawiedliwości ustał z dniem 1 września 1980 r. i z tą datą rozpoczął bieg okres zasiedzenia nieruchomości objętych roszczeniami, co przy założeniu dobrej wiary powinno skutkować przyjęciem zasiedzenia z dniem 1 września 1990 r. Sąd odwoławczy stwierdził, że stanowisko skarżącego w tym zakresie jest w części uzasadnione, lecz ta odmienna ocena nie prowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku.

Sąd drugiej instancji wskazał, że powodowie (ich poprzednicy prawni) przez wiele lat nie mieli skutecznego środka prawnego, przy pomocy którego mogliby odzyskać zajętą nieruchomość, względnie przerwać bieg zasiedzenia.

W odniesieniu do przypadków, w których do odzyskania nieruchomości od Skarbu Państwa przez byłego właściciela (jego następców prawnych) konieczne było wyeliminowanie z obrotu prawnego ostatecznej decyzji orzekającej o przejściu własności nieruchomości na Skarb Państwa, w orzecznictwie jest przyjmowany pogląd, że stan powodujący zawieszenie biegu terminu zasiedzenia na podstawie art. 121 pkt 4 k.c. (lub jego wcześniejszych odpowiedników) istniał w zasadzie do 31 sierpnia 1980 r., tj. do dnia poprzedzającego dzień powstania sądownictwa administracyjnego, kiedy otworzyła się możliwość sądowej kontroli decyzji administracyjnych. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, stanowisko to zachowuje aktualność na gruncie sprawy, w której należało dopiero zainicjować postępowanie administracyjne celem uzyskania decyzji stwierdzającej niepodleganie gruntów pod przepisy dekretu o wprowadzeniu reformy rolnej.

W świetle powyższego, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że dla oceny czy doszło do nabycia własności przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia, istotne jest ustalenie czy Skarb Państwa był posiadaczem w dobrej czy w złej wierze. Sąd odwoławczy wskazał, że w okolicznościach sprawy istotny jest moment utraty władztwa nad sporną nieruchomością przez poprzednika prawnego powodów. Stało się to po II wojnie światowej, kiedy nieruchomość została przejęta przez Państwo i znajdowała się w dyspozycji państwowych jednostek organizacyjnych. W roku 1959 dokonano wpisu w księdze wieczystej prawa własności Skarbu Państwa w oparciu o błędne, sprzeczne z rzeczywistym stanem rzeczy ustalenie, że przejął on nieruchomość na podstawie dekretu PKWN z 1944 r. Z uwagi na brak dowodów przeciwnych, których przedłożenie należało do strony pozwanej, a nadto wobec późniejszego wykreślenia z księgi wieczystej Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości, Sąd Apelacyjny przyjął, że przepisy tego aktu prawnego nie znajdowały zastosowania w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej własność A. B.. Po objęciu gruntów w posiadanie, Skarb Państwa przez kilkanaście lat nie podejmował działań w celu doprowadzenia do zmian właścicielskich w księdze wieczystej, czyniąc to dopiero w roku 1959. Nie podjął też żadnych czynności zmierzających do wykonania przepisów dekretu, na podstawie których możliwe byłoby ustalenie, że w istocie przedmiotowa nieruchomość była traktowana jako nieruchomość ziemská podlegająca przepisom

tego aktu prawnego. Nigdy nie sporządzono protokołu objęcia w zarząd, wymaganego zgodnie z art. 6 dekretu i obejmującego spis objętych nieruchomości, jak również nie dokonano parcelacji nieruchomości w trybie określonym w art. 10 dekretu. Nie zostało także wydane zaświadczenie wojewódzkiego urzędu ziemskiego o przejęciu nieruchomości na cele reformy rolnej, przewidzianego w art. 1 ust. 1 dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej.

W ocenie Sądu drugiej instancji przedstawione wyżej okoliczności uzasadniają przyjęcie, że w chwili objęcia nieruchomości Skarb Państwa był jej posiadaczem w złej wierze. Przesądzenie, że Skarb Państwa był posiadaczem w złej wierze nie wyłącza możliwości nabycia przez ten podmiot własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, lecz wpływa na ustalenie niezbędnego dla osiągnięcia tego skutku okresu posiadania. W obecnym stanie prawnym jest to 30 lat (art. 172 k.c.), lecz w okresie, w którym rozpoczął się bieg terminu zasiedzenia, termin ten był krótszy i wynosił 20 lat. Nowe, dłuższe terminy mają zastosowanie do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) jedynie wtedy, gdy termin zasiedzenia nie upłynął przed dniem 1 października 1990 r. Z istoty zasiedzenia wynika, że następuje ono z mocy samego prawa, z upływem przewidzianego ustawą okresu posiadania. W niniejszej sprawie 20-letni termin zasiedzenia nie upłynął przed tą datą, co oznacza, że uległ on wydłużeniu do lat 30. W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji zasadnie uznał, że termin ten nie upłynął wobec jego przerwania, najpierw zawezwaniem do próby ugodowej w 2009 r., a następnie wniesieniem pozwu w 2013 r.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że w toku postępowania domniemanie zgodności wpisu prawa własności powodów nie zostało obalone, co uzasadnia przyjęcie, iż mają oni legitymację czynną w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, skoro żaden stosunek umowny, którego przedmiotem byłaby sporna nieruchomość, nie został pomiędzy stronami nawiązany.

Sąd Apelacyjny wskazał następnie, że w okresie objętym pozwem, a więc od 1 kwietnia 2007 r. do 30 kwietnia 2018 r., bezpośrednio władztwo nad przedmiotową nieruchomością sprawowała [...] Agencja [...], będąca państwową osobą prawną powstałą z dniem 1 kwietnia 2007 r. w wyniku wydzielenia z Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty [...]” Agencji Ruchu [...]. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o [...] Agencji [...], Agencja przejęła z mocy ustawy, wyodrębnione w trybie decyzji wydanej przez ministra właściwego do spraw transportu, składniki majątkowe i niemajątkowe Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty [...]”, służące dotychczas do wykonywania zadań państwowego organu zarządzania ruchem lotniczym przez jego jednostkę organizacyjną - Agencję Ruchu [...], niezbędne do realizacji zadań Agencji, w tym związane z nimi wierzytelności i zobowiązania. Nieruchomość powodów znajdowała się we władaniu tego podmiotu na podstawie ustawy z dnia 23 października 1987 r. o przedsiębiorstwie państwowym „Porty [...]” oraz decyzji wydanych w oparciu o ten akt prawny. Decyzją nr [...] z 23 marca 2007 r. Minister Transportu określił składniki majątkowe służące dotychczas do wykonywania zadań państwowego organu zarządzania ruchem lotniczym przez Polską Agencję [...], niezbędnych do realizacji jej zadań, na podstawie art. 13 ust. 2 w zw. z ust. 1 ww. ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. Wśród tych składników wymieniono, przeznaczone do uregulowania w trybie procedury uwłaszczeniowej i wywłaszczeniowej, grunty posiadane przez PP „Porty [...]”, tj. działki nr [...], [...]6, [...]1, [...]2, [...]5 należące do spadkobierców A. B., które zostały przeznaczone pod parking i drogę asfaltową za bramą wjazdową do OZRL.

Do 1 lutego 1989 r. obowiązywał art. 128 k.c., który stanowił, że socjalistyczna własność ogólnonarodowa (państwowa) przysługuje niepodzielnie Państwu (§ 1), zaś w granicach swej zdolności prawnej państwowe osoby prawne wykonują w imieniu własnym względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego uprawnienia płynące z własności państwowej (§ 2). Powołany przepis stanowił o zasadzie jednolitej własności państwowej. W ocenie Sądu odwoławczego, słuszne jest prezentowane w orzecznictwie stanowisko, zgodnie z którym w okresie przed wejściem w życie nowelizacji kodeksu cywilnego (ustawa z dnia 31 stycznia 1989 r., Dz.U. Nr 3, poz. 1) znoszącej zasadę tzw. jednolitej

własności państwowej, czyli przed 1 lutego 1989 r., państwowe osoby prawne wykonywały uprawnienia związane z własnością nieruchomości wprawdzie we własnym imieniu, ale na rzecz Skarbu Państwa, jako jedyne go dysponenta własności. Pomimo tego, w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że gdy Skarb Państwa przekazał w zarząd przedsiębiorstwu państwowemu nieruchomość, która - jak się później okazało - nie była własnością Skarbu Państwa, przekazanie to nie wywołało żadnych skutków prawnych, a zatem przedsiębiorstwo państwowe władało taką nieruchomością jako samoistny posiadacz i wykonywało nad nią władztwo we własnym imieniu i na swoją rzecz, a nie na rzecz Skarbu Państwa, który nie był właścicielem ani posiadaczem lub dzierżycielem nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego o samoistności posiadania przez pozwaną Agencję świadczy wprost jej sytuacja prawna nadana ustawą powołującą ją do życia. Zgodnie z art. 13 ust. 1 tej ustawy, Agencja przejmuje z przedsiębiorstwa państwowego „Porty [...]” wyodrębnione składniki majątkowe i niemajątkowe tego przedsiębiorstwa, służące dotychczas do wykonywania zadań państwowego organu zarządzania ruchem lotniczym przez jego jednostkę organizacyjną - Agencję Ruchu [...] (ARL), niezbędne do realizacji zadań Agencji, w tym związane z nimi wierzytelności i zobowiązania. Według art. 13 ust. 2 tej ustawy, minister właściwy do spraw transportu miał określić w drodze decyzji składniki majątkowe i niemajątkowe, w tym wierzytelności i zobowiązania, o których mowa w ust. 1 (co faktycznie miało miejsce). Art. 13 ust. 4 ustawy wskazuje natomiast, że decyzja, o której mowa w ust. 2, będzie stanowiła podstawę do wpisania do ksiąg wieczystych i rejestrów tytułu prawnego Agencji do określonych w niej składników, o których mowa w ust. 2. Przy tak określonym sposobie i wskazanych skutkach nabywania mienia, nie może być wątpliwości, że intencją ustawodawcy było, aby Agencja stała się samodzielnym podmiotem praw i obowiązków, co w konsekwencji powinno oznaczać przyznanie jej przymiotu samoistnego posiadacza zajmowanej nieruchomości. Sprawuje ona władztwo w imieniu własnym i wyłącznie na własną rzecz, co sprawia, że traktowanie jej jako posiadacza zależnego nie znajduje uzasadnienia.

Niezależnie od powyższego Sąd odwoławczy wskazał, że

odpowiedzialności pozwanej Agencji z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów nie uchylałoby także ewentualne przyjęcie, iż to Skarb Państwa jest posiadaczem samoistnym, a [...] Agencja [...] ma wyłącznie status posiadacza zależnego. Sąd Apelacyjny podzielił bowiem pogląd, zgodnie z którym roszczenie za bezumowne korzystanie z rzeczy przysługuje wobec posiadacza samoistnego lub zależnego, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą.

Pozwana Agencja [...] wniosła skargę kasacyjną, w której zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości. Zarzuciła naruszenie: art. 387 § 2¹ pkt 1 k.p.c., art. 3 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej w zw. z art. 6, 7, 10 ust. 1 oraz art. 15 tego dekretu, art. 172 § 1 w zw. z art. 7 k.c., art. 336 i art. 338 k.c. w zw. z art. 65 ust. 1 i art. 225 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo [...], art. 4 ust. 1, 3 i 4 w zw. z art. 3 ust. 1 pkt 1-3 w zw. z art. 13 ust. 1-4 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o [...] Agencji [...] w zw. z art. 336 i art. 338 k.c.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w całości oraz o uchylenie poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego w części obejmującej pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 oraz 21 i 22 i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w całości i przekazanie temu Sądowi sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w całości oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego i oddalenie powództwa o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr [...] (część), [...]1 (część), [...]2 (część) oraz [...]3 z obrębu [...]1, położonych w W. przy ul. [...]2, pozostających we władaniu [...] Agencji [...].

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie w zakresie, w jakim skutkuje uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Przy tym, zaskarżony wyrok został uchylony jedynie w części, tj. w punkcie pierwszym w zakresie, w jakim oddalono apelację pozwanej [...] Agencji [...], oraz w punkcie drugim. Natomiast postanowieniem z 28 lutego 2023 r., wydanym na podstawie art. 398⁶ § 3 w zw. z § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy odrzucił skargę kasacyjną pozwanej Agencji w zakresie, w jakim dotyczy ona rozstrzygnięcia o oddaleniu apelacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego. W tej części skarga ta była niedopuszczalna, albowiem pozwana Agencja nie miała interesu prawnego (*gravamen*) w zaskarżeniu rozstrzygnięcia dla niej korzystnego.

Ma rację skarżąca zarzucając naruszenie art. 3 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 2 ust. 1 lit. e) oraz art. 6, art. 7, art. 10 ust. 1 i art.15 dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny wyraził pogląd, że nie jest rolą sądu dokonywanie wiążących ustaleń co do podlegania spornej nieruchomości pod działanie dekretu PKWN z 1944 r. Jednocześnie jednak stwierdził, że skoro obecnie to powodowie są wpisani w księdze wieczystej jako właściciele przedmiotowych gruntów, domniemanie zgodności z rzeczywistym stanem prawnym tego wpisu prowadzi do odwrócenia ciężaru dowodu. Osoba wpisana jako właściciel do księgi wieczystej nie musi wykazywać prawdziwości tego wpisu, natomiast obowiązek dowodowy obciąża stronę przeciwną, która ma interes prawny w wykazaniu niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Te twierdzenia doprowadziły Sąd odwoławczy do konkluzji, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie było podstaw do wystąpienia przez powodów z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie § 5 ust. 1 rozporządzenia, skoro ich sytuacja jest korzystna bowiem została wzmocniona wpisem w księdze wieczystej prawa własności na ich rzecz. W ocenie Sądu Najwyższego jest to pogląd zawierający wewnętrzną niespójność.

Dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej w art. 2 ust. 1 pkt e) (dalej: dekret z 1944 r. lub dekret) przewidywał, że na cele reformy rolnej przeznaczone będą nieruchomości ziemskie stanowiące własność albo współwłasność osób fizycznych lub prawnych, jeżeli ich rozmiar łączny przekracza bądź 100 ha powierzchni

ogólnej, bądź 50 ha użytków rolnych, a na terenie województw poznańskiego, pomorskiego i śląskiego, jeśli ich rozmiar łączny przekracza 100 ha powierzchni ogólnej, niezależnie od wielkości użytków rolnych tej powierzchni. W art. 2 ust. 1 dekretu stwierdzono, że wszystkie nieruchomości ziemskie wymienione w punktach b, c, d i e części pierwszej tego artykułu przechodzą bezzwłocznie, bez żadnego wynagrodzenia w całości, na własność Skarbu Państwa z przeznaczeniem na cele wskazane w art. 1 dekretu. Z kolei z art. 2 ust. 2 dekretu wynikało, że nieważne są wszystkie prawne lub fizyczne działy nieruchomości ziemskich, wymienionych w art. 2 ust. 1 pkt e), dokonane po 1 września 1939 r. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (dalej: rozporządzenie) w § 5 ust. 1 zaś przewidywało, że orzekanie w sprawach, czy dana nieruchomość podpada pod działanie przepisów art. 2 ust. 1 pkt e) dekretu, należy w pierwszej instancji do kompetencji wojewódzkich urzędów ziemskich. Zgodnie zaś z jego ust. 2, od decyzji wojewódzkiego urzędu ziemskiego służyło stronom prawo odwołania do Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych.

W judykaturze ugruntował się pogląd, że w trybie dekretu z 1944 r. nieruchomości ziemskie przechodziły na własność Skarbu Państwa z dniem jego wejścia w życie, z mocy prawa. Decyzja deklaratoryjna orzekająca o przejęciu danej nieruchomości nie była konieczna do zaistnienia skutku prawnego w postaci przejścia prawa własności (zob. uchwałę NSA z 10 stycznia 2011 r., I OPS 3/10 i uchwałę SN z 17 lutego 2011 r., III CZP 121/10). Dopiero gdy właściciel kwestionował prawidłowość zastosowania przez państwo art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu, prowadzone było postępowanie z § 5 rozporządzenia wykonawczego. Istotą tego postępowania jest rozstrzygnięcie, czy uprawnione (legalne) jest zastosowanie wobec danej nieruchomości przesłanek wynikających z art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu. W tym trybie należy zatem rozpoznać prawidłowość zakwalifikowania danej nieruchomości (lub jej części) do kategorii nieruchomości ziemskich o charakterze rolniczym oraz prawidłowość ustalenia norm obszarowych (100 ha powierzchni ogólnej bądź 50 ha użytków rolnych) w stosunku do nieruchomości o takim właśnie

charakterze (zob. wyrok WSA w Warszawie z 24 czerwca 2022 r., I SA/Wa 1215/21).

W uzasadnieniu uchwały III CZP 121/10 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że skutek przewłaszczenia nieruchomości ziemskich, wymienionych w art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu z 1944 r., nastąpił z mocy samego prawa w chwili wejścia w życie tego dekretu, co wynika z uchwały TK z 16 kwietnia 1996 r., W 5/95. W jej uzasadnieniu TK odwołał się również do art. 6 dekretu, nakazującego niezwłoczne objęcie zarządu państwowego nad nieruchomościami wymienionymi w art. 2 oraz do art. 1 ust. 1 dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz.U. Nr 39, poz. 233 ze zm.; dalej: dekret z 1946 r.), który stanowi, że tytułem do wpisania na rzecz Skarbu Państwa w księdze hipotecznej (gruntowej) prawa własności nieruchomości ziemskich wymienionych w art. 2 ust. 1 lit. b)-e) dekretu, jest zaświadczenie wojewódzkiego urzędu ziemskiego stwierdzające, że nieruchomość ziemska jest przeznaczona na cele reformy rolnej. TK wskazał, że zaświadczenie to było dokumentem poświadczającym tylko istniejący stan własności gruntowej ukształtowany z mocy art. 2 ust. 1 dekretu. Natomiast skutek w postaci przejścia nieruchomości na własność Skarbu Państwa następował z mocy samego prawa. Konsekwencją przyjęcia, że art. 2 ust. 1 dekretu powodował przejście z mocy prawa na własność Skarbu Państwa nieruchomości wskazanych w art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu, był powszechnie reprezentowany w orzecnictwie i w piśmiennictwie pogląd, że decyzje wydawane na podstawie § 5 rozporządzenia miały charakter deklaracyjny (zob. m.in. wyroku TK z 3 lipca 2007 r., SK 1/06, a także wyroki SN: z 24 października 2003 r., III CK 36/02 i z 28 lipca 2004 r., III CK 296/03 oraz wyrok NSA z 20 stycznia 1994 r., II SA 2444/92).

W judykaturze znaczenie tej decyzji jest ujmowane różnie, co pozostaje w związku z art. 1 ust. 1 dekretu z 1946 r. traktującym zaświadczenie starosty jako tytuł do wpisania na rzecz Skarbu Państwa w księdze hipotecznej (gruntowej) prawa własności nieruchomości ziemskich, wymienionych m.in. w art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu. Według pierwszego poglądu, sporządzenie takiego zaświadczenia powinno być poprzedzone wydaniem decyzji na podstawie § 5 rozporządzenia (zob. wyrok SN z 25 marca 1999 r., III RN 165/98 oraz postanowienia SN:

z 6 czerwca 2003 r., IV CKN 220/01, z 6 czerwca 2003 r., IV CKN 221/01 i z 3 sierpnia 2004 r., II CK 448/03). Zgodnie z drugim poglądem, wydanie tej decyzji nie było konieczne nawet w stosunku do nieruchomości określonych w art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu (zob. wyrok SN z 28 lipca 2004 r., III CK 296/03, uchwała składu 7 sędziów NSA z 5 czerwca 2006 r., I OPS 2/06, uzasadnienie wyroku TK z 3 lipca 2007 r., SK 1/06 oraz wyroki NSA: z 23 sierpnia 2006 r., I OSK 771/05 i z 31 sierpnia 2006 r., I OSK 992/05), a decyzja ta miała służyć do rozstrzygania przypadków spornych (zob. wyrok TK z 3 lipca 2007 r., SK 1/06 i postanowienie TK z 1 marca 2010 r., P 107/08 oraz uchwała SN z 27 września 1991 r., III CZP 90/91, wyrok SN z 30 stycznia 2007 r., IV CSK 350/06 i uchwała składu 7 sędziów NSA z 5 czerwca 2006 r., I OPS 2/06). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanej uchwały III CZP 121/10 podzielił stanowisko przedstawione w uchwale składu 7 sędziów NSA z 10 stycznia 2011 r., I OPS 3/10, i przychylił się do poglądu, że decyzja administracyjna, przewidziana w § 5 rozporządzenia, ma charakter deklaracyjny, a jej wydanie nie było konieczne w każdym wypadku. Ponadto stwierdził, że § 5 rozporządzenia nadal może stanowić podstawę do orzekania w drodze decyzji administracyjnej o tym, czy dana nieruchomość lub jej część wchodzi w skład nieruchomości ziemskiej, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu.

W uchwale z 27 września 1991 r., III CZP 90/91, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że rozstrzygnięcie, czy dana nieruchomość nie podpada pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu, następuje w drodze decyzji administracyjnej. Stwierdził, że akt wydany na podstawie § 5 rozporządzenia jest decyzją administracyjną, natomiast decyzją taką nie jest zaświadczenie wojewódzkiego urzędu ziemskiego stwierdzające - na potrzeby wieczysto-księgowe - że nieruchomość jest przeznaczona na cele reformy rolnej. Wskazał, że § 5 rozporządzenia przekazuje orzekanie w sprawach, czy dana nieruchomość podpada pod działanie przepisu art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu organowi administracji, który rozstrzyga te sprawy w drodze decyzji. Do rozpoznania takiej sprawy nie jest więc powołany sąd powszechny. Sąd powszechny nie jest także powołany do samodzielnego rozstrzygnięcia kwestii, czy nieruchomość podpada pod działanie dekretu, jeżeli rozstrzygnięcie tej kwestii stanowi przesłankę rozstrzygnięcia przez sąd sprawy. Kompetencje wojewódzkich

urzędów ziemskich przewidziane w § 5 rozporządzenia przeszły następnie na wojewodów, na podstawie art. 3 lit. a) dekretu z dnia 12 sierpnia 1946 r. o zespoleniu urzędów ziemskich z władzami administracji ogólnej (Dz. U. Nr 43, poz. 248). Przy tym, wydanie takiej decyzji nie było niezbędne w każdym przypadku, lecz miały one służyć jedynie rozstrzygnięciu przypadków spornych.

W rozpoznawanej sprawie kwestia podlegania przedmiotowych gruntów pod działanie przepisu art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu jest sporne między stronami. Pomimo tego, co do tych gruntów dotychczas nie toczyło się postępowanie administracyjne w trybie § 5 rozporządzenia. Należy zauważyć, że do 1995 r. w księdze hipotecznej spornej nieruchomości jako właściciel wpisany był Skarb Państwa. Wpis ten został uchylony postanowieniem Sądu Najwyższego, wobec niezłożenia przez podmiot reprezentujący Skarb Państwa - pomimo wezwania przez sąd – zaświadczenia wojewody stwierdzającego, że nieruchomość ta była przeznaczona na cele reformy rolnej. Na podstawie m.in. tego zachowania Sąd Apelacyjny wysnuł wniosek, że prawdopodobnie Skarb Państwa już wtedy uzyskał wiedzę, iż przedmiotowa nieruchomość nie przeszła na jego rzecz w trybie dekretu. Następnie do księgi wieczystej nieruchomości zostali wpisani powodowie (ich następcy prawni).

Sąd drugiej instancji ocenił powództwa merytorycznie w oparciu o ustalenie, że powodowie (ich następcy prawni) są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, skoro są oni wpisani w tym charakterze do księgi wieczystej. Sąd ten wskazał, że według art. 3 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984; dalej: u.k.w.h.) domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym oraz że prawo wykreślone nie istnieje. Na tej podstawie Sąd Apelacyjny uznał, że w rozpoznawanej sprawie zbędne było wydanie przez organ administracyjny decyzji w trybie § 5 rozporządzenia.

W orzecznictwie trafnie wskazuje się, że kwestia przeprowadzenia dowodu przeciwko domniemaniu określonemu w art. 3 ust. 1 u.k.w.h. jest zagadnieniem prawa cywilnego, a więc nie jest to możliwe w postępowaniu administracyjnym. Domniemanie wynikające z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. nie mogłoby być obalone w postępowaniu administracyjnym, gdyż prowadziłoby do sytuacji, w której organ

administracji publicznej zastępowałby sąd powszechny, bo wydawałby rozstrzygnięcie w kwestii zastrzeżonej dla postępowań cywilnych (zob. wyrok NSA z 27 kwietnia 2022 r., I OSK 1318/21). Oznacza to, że sąd powszechny ma wyłączne prawo do wydania rozstrzygnięcia, które mogłoby stanowić podstawę do obalenia powyższego domniemania. Dokument na tę okoliczność musi zatem pochodzić od sądu powszechnego, a nie organu administracji. Przy tym, obalenie tego domniemania nie następuje wyłącznie na podstawie art. 10 u.k.w.h. Dopuszczalne jest jego obalenie także w każdym innym postępowaniu cywilnym przed sądem powszechnym jako przesłanka merytorycznego rozpoznania sprawy (zob. m.in. wyroki NSA: z 25 sierpnia 2022 r., I OSK 2276/19 i z 25 sierpnia 2022 r., I OSK 2282/19).

W przedmiotowej sprawie Sąd Apelacyjny przesłankowo nie zbadał, czy przedmiotowe grunty podlegały pod przepisy dekretu z 1944 r., prawidłowo wskazując na wyłączną właściwość w tym zakresie organu administracyjnego, który powinien wydać decyzję administracyjną w trybie określonym w § 5 ust. 1 rozporządzenia. Zarazem - niekonsekwentnie – Sąd ten wskazał na możliwość wystąpienia przez pozwaną Agencję z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), pomimo że nie jest to postępowanie administracyjne, lecz postępowanie przed sądem powszechnym. Jednocześnie Sąd odwoławczy uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie było podstaw do wystąpienia przez powodów z wnioskiem o wszczęcie postępowania administracyjnego w przedmiocie wydania decyzji w trybie określonym w § 5 rozporządzenia, skoro ich sytuacja - wzmocniona wpisem w księdze wieczystej prawa własności na ich rzecz - jest korzystna i powinni oni oczekiwać na działania strony pozwanej. W ocenie Sądu Najwyższego jest to rozumowanie niespójne i wewnętrznie sprzeczne. Sąd Apelacyjny bowiem oparł się wyłącznie na działającym na rzecz powodów (ich następców prawnych) domniemaniu, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Nie umożliwił natomiast pozwanej Agencji obalenia tego domniemania dowodami, które mogły zostać przeprowadzone w przedmiotowej sprawie (a więc w postępowaniu cywilnym przed sądem powszechnym, w którym kwestia ta jest przesłanką merytorycznego rozpoznania

sprawy), odsyłając ją do odrębnego postępowania prowadzonego na podstawie art. 10 u.k.w.h. Ponadto Sąd odwoławczy nie uwzględnił okoliczności, że rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy może zależeć od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej i nie podjął w związku z tym przewidzianych prawem czynności.

Zgodnie z art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. sąd może zawiesić postępowanie z urzędu, jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej. Według § 2 powołanego artykułu, jeżeli postępowanie administracyjne nie jest jeszcze rozpoczęte, a jego rozpoczęcie zależy od wniosku strony, sąd wyznaczy termin do wszczęcia postępowania, w innych wypadkach może zwrócić się do właściwego organu. W przypadku decyzji wydawanej przez wojewodę na podstawie § 5 rozporządzenia, podmiotami uprawnionymi do złożenia podania o wszczęcie postępowania są powodowie (ich następcy prawni). Z treści art. 180 § 1 pkt 4 k.p.c. wynika, że gdy rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego postępowania, sąd postanowi podjąć postępowanie z urzędu z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia kończącego to postępowanie. Sąd może jednak i przedtem, stosownie do okoliczności, podjąć dalsze postępowanie. Uzupełniając należy wskazać, że jeżeli postępowanie administracyjne, którego wynik stanowi *praeiudicium* dla sprawy cywilnej, nie zostało wszczęte, sąd może oddalić powództwo jako przedwczesne jedynie wtedy, gdy w świetle treści zebranego w sprawie materiału i okoliczności niespornych przewidziane w art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. zawieszenie postępowania cywilnego okaże się niecelowe (zob. wyrok SN z 24 lipca 1986 r., I CR 179/86).

Wobec treści zapadłego w niniejszej sprawie wyroku uchylającego w części zaskarżone orzeczenie i przekazującego sprawę w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, na obecnym etapie postępowania niecelowe było odnoszenie się przez Sąd Najwyższy do pozostałych zarzutów zawartych w skardze kasacyjnej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art.

108 § 2 w zw. z art. 391§ 1 i art. 398²¹ k.p.c.

(r.g.)

[ał]