

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 listopada 2024 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Joanna Lemańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Księżak

Radosław Tomasz Jeż (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku A.P. Spółki Akcyjnej z siedzibą w D.

z udziałem G. S., J. S., I. S. i J. S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 26 listopada 2024 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej z 22 grudnia 2021 r., sygn. I Ns 48/19:

- I. uchyła zaskarżone postanowienie w całości i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Dąbrowie Górniczej do ponownego rozpoznania;**
- II. znosi wzajemnie koszty postępowania ze skargi nadzwyczajnej.**

(k.b.)

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z 14 stycznia 2019 r. A. P. Spółka Akcyjna z siedzibą w D. (dalej: Wnioskodawczyni) wniosła o stwierdzenie, że nabyła ona z dniem 31 lipca 2008 r. (przy przyjęciu dobrej wiary) lub z dniem 31 lipca 2018 r. (przy przyjęciu złej wiary)

przez zasiedzenie własność działki nr [...] o pow. 0,0756 ha, położonej w województwie [...], powiat D., gmina D., obręb [...]. (dalej: działka nr [...]).

Postępowanie zainicjowane przedmiotowym wnioskiem zostało zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Dąbrowie Górniczej pod sygn. I Ns 48/19.

Kolejnym wnioskiem z 14 stycznia 2019 r. Wnioskodawczyni wniosła o stwierdzenie, że nabyła ona z dniem 31 lipca 2008 r. (przy przyjęciu dobrej wiary) lub z dniem 31 lipca 2018 r. (przy przyjęciu złej wiary) przez zasiedzenie własność części nieruchomości w zakresie, w jakim została ona zajęta w ramach budowy i eksploatacji wysypiska powierzchniowego X - tj. w odniesieniu do działek nr [...]1, [...]2 i [...]3 - położonych w Województwie [...], Powiat D., Gmina D., obręb S. (dalej: działki nr [...]1, [...]2, [...]3), dla których w Sądzie Rejonowym w Dąbrowie Górniczej prowadzona jest księga wieczysta nr Y.

Postępowanie zainicjowane przedmiotowym wnioskiem zostało zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Dąbrowie Górniczej pod sygn. I Ns 53/19.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej z 25 stycznia 2019 r. postępowanie o sygn. I Ns 53/19 zostało połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą zarejestrowaną pod sygn. I Ns 48/19.

Postanowieniem częściowym z 2 marca 2021 r., I Ns 48/19, Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej stwierdził nabycie przez Wnioskodawczynię własności działki nr [...] w drodze zasiedzenia z dniem 1 sierpnia 2018 r.

Natomiast postanowieniem z 22 grudnia 2021 r., I Ns 48/19, Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej stwierdził, że Wnioskodawczyni nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 sierpnia 2018 r. prawo własności części nieruchomości położonej w D., składającej się z działek ewidencyjnych [...]1, [...]2 i [...]3, arkusz mapy 4, obręb [...], dla której Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej prowadzi księgę wieczystą Y.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy wynika, że na moment wydania zaskarżonego orzeczenia w księdze wieczystej, prowadzonej dla ww. nieruchomości, składającej się z działek ewidencyjnych o numerach: [...]1, [...]2 i [...]3, jako właściciel tej nieruchomości ujawniony był G. S. (dalej: Uczestnik).

Jednocześnie Sąd Rejonowy ustalił, że działki [...]1, [...]2 i [...]3 zostały zajęte w ramach budowy i eksploatacji wysypiska powierzchniowego X (o powierzchni około 120 ha), na którym co najmniej od połowy lat

siedemdziesiątych XX wieku składowane są odpady hutnicze. Wokół wysypiska w 1988 r. i w 1991 r. wykonano czternaście otworów (studni) piezometrycznych w celu kontrolowania jakości wód podziemnych w sąsiedztwie ze składowanymi odpadami. Zwałowisko przeznaczone na odpady pohutnicze zaczęło powstawać w momencie budowy Huty Z., natomiast wysypisko powierzchniowe X wraz z całą infrastrukturą funkcjonowało najpóźniej od lipca 1988 r. Od tego czasu Kombinat Metalurgiczny - Huta Z., a następnie - w wyniku przekształceń podmiotowych - jej następczyni prawna, czyli Wnioskodawczyni, byli posiadaczami samoistnymi działek o numerach [...]1, [...]2 i [...]3.

Sąd Rejonowy ustalił nadto, że w projektach budowy Huty Z. część zwana zwałowiskiem X była przeznaczona pod składowanie i przerób odpadów hutniczych. Budowa zwałowiska była zaplanowana, sporządzono jego projekt i zaplanowano budowę studni piezometrycznych. Nieruchomości potrzebne do budowy huty i innych elementów, takie jak przedmiotowe zwałowisko, były nabywane w drodze umów sprzedaży lub wywłaszczenia od właścicieli. Jeśli z jakichś powodów poprzednicy prawni Wnioskodawczyni nie mogli nabyć własności danej nieruchomości, została ona obejmowana w posiadanie samoistne bez tytułu prawnego.

Sąd Rejonowy ustalił również, że na zwałowisku X został zbudowany zakład przerobu odpadów oraz magazyny. Granicą składowiska była droga, plot sąsiadującej firmy, tory kolejowe oraz kanał koksowni B., gdzie koksownia odprowadzała ścieki. Poza Hutą Z., jej następcami prawnymi oraz spółką zależną E.. spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w D., od czasu urządzenia na niej zwałowiska nikt nie władał tym terenem. Teren składowiska jest dozorowany przez straż przemysłową, nie jest ogrodzony.

Zdaniem Sądu Rejonowego, wniosek o zasiedzenie zasługiwał na uwzględnienie. Sąd Rejonowy zważył, że w latach osiemdziesiątych XX wieku na spornej nieruchomości poprzednik prawny Wnioskodawczyni urządził wysypisko odpadów pohutniczych X, które od tego czasu nieprzerwanie użytkuje Wnioskodawczyni. Przy czym, zdaniem Sądu Rejonowego, w niniejszej sprawie można było mówić co najwyżej o zasiedzeniu w złej wierze. Sąd Rejonowy podniósł, że z materiału dowodowego sprawy (w szczególności z zeznań świadka M. C.)

wynikało, że Wnioskodawczyni przejęła posiadanie spornej nieruchomości, zdając sobie sprawę z braku podstawy prawnej dla takiego działania. Uczyniła to bowiem bez umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego, prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej. Z tego właśnie faktu Sąd Rejonowy wywiódł, że posiadanie Wnioskodawczyni miało charakter samoistny. Sąd Rejonowy podkreślił, że Wnioskodawczyni i jej poprzednicy prawni nie liczyli się w żaden sposób z wolą właścicieli nieruchomości i korzystali z niej jak z własnej, nie zważając na to, że nie przysługuje im do niej żaden tytuł prawny.

Sąd Rejonowy nie miał jednocześnie wątpliwości, że w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego posiadanie działek objętych wnioskiem w granicach pokazanych przez Wnioskodawczynię miało charakter posiadania samoistnego, prowadzącego do zasiedzenia. Władanie rzeczą przez Wnioskodawczynię i jej poprzedników, poczynwszy co najmniej od lat osiemdziesiątych (pierwsze otwory o symbolu Q wykonano w lipcu 1988 r.) charakteryzowało się zamiarem posiadania tych działek dla siebie, co znalazło odzwierciedlenie w zachowaniu Wnioskodawczyni i jej poprzedników widocznym dla osób trzecich. Przejawiało się to w ten sposób, że Wnioskodawczyni dokonała m.in. odwiertów studni, które służyły kontroli jakości wód pod zajęтым na zwałowisko X gruntem, posadowiła budynek biurowy, składowała odpady pohutnicze, zatrudniała pracowników, którzy na zwałowisku X świadczyli pracę. W tych działaniach Wnioskodawczyni nie napotykała żadnego sprzeciwu ze strony właściciela działki. Bieg terminu zasiedzenia nie został w żaden sposób przerwany. Uczestnik nie wykazał, że podejmował jakiegokolwiek działania mające na celu odzyskanie posiadania swojej nieruchomości, w szczególności obejmujące powództwo sądowe. W tej sytuacji Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, że do zasiedzenia doszło po upływie 30 lat od chwili, kiedy na nieruchomości poprzednik prawny Wnioskodawczyni wykonał odwierty (co nastąpiło najpóźniej 31 lipca 1988 r.).

Postanowieniem z 4 lutego 2022 r., I Ns 48/19, Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej uzupełnił postanowienie tego Sądu z 22 grudnia 2021 r., I Ns 48/19, o punkt 2 w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Skargę nadzwyczajną od przedmiotowego postanowienia z 22 grudnia 2021 r. wniósł Prokurator Generalny (dalej: Skarżący), zaskarżając go w całości.

Na podstawie art. 89 § 1 i § 2 oraz art. 115 § 1 i 1a ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. 2024, poz. 622; dalej: u.SN), wskazując na konieczność zapewnienia zgodności orzeczeń sądowych z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, podnosząc jednocześnie, że w wyniku wydania zaskarżonego orzeczenia doszło do naruszenia zasady sprawiedliwości społecznej, zasady legalizmu, zasady ochrony praw majątkowych oraz prawa do rzetelnej procedury sądowej, albowiem wydane postanowienie Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej rażąco naruszyło prawo do rzetelnego procesu sądowego, który powinien w sposób proporcjonalny chronić interesy Wnioskodawczyny i Uczestnika, w tym prawo do ochrony własności, wynikające z Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997, Nr 78, poz. 486, ze zm.; dalej: Konstytucja RP) i Kodeksu cywilnego, Skarżący zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1) naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji RP, tj. prawa do odpowiednio ukształtowanej procedury sądowej zgodnie z wymogami sprawiedliwości i jawności, wyrażonej w art. 45 ust. 1 Konstytucji RP jako prawo do sądu - poprzez wydanie orzeczenia o treści całkowicie niejasnej, stwierdzającej, że Wnioskodawczyny nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 sierpnia 2018 r. prawo własności części nieruchomości położonej w D., składającej się z działek ewidencyjnych [...]1, [...]2 i [...]3, arkusz mapy 4. obręb [...], dla której Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej prowadził księgę wieczystą Y - bez wskazania, jaka dokładnie część nieruchomości została nabyta przez zasiedzenie;

2) naruszenie wynikających z określonej w art. 2 Konstytucji RP zasady demokratycznego państwa prawnego zasad zaufania obywateli do państwa i jego organów i przewidywalności postępowania, poprzez nieprzeprowadzenie przez Sąd odpowiedniego postępowania dowodowego w celu ustalenia właściwego stanu faktycznego i prawnego w sprawie, co w konsekwencji doprowadziło do przyjęcia błędnego założenia, że Wnioskodawczyny nabyła własność części

nieruchomości w drodze zasiedzenia, a tym samym Uczestnik utracił w tym zakresie prawo własności nieruchomości, podczas gdy Uczestnik miał prawo oczekiwać, w oparciu o istniejący stan faktyczny i prawny, że sprawa będzie rzetelnie rozpoznana, a wniosek zostanie oddalony, albowiem Wnioskodawczynie nie wykazała, jakie wyodrębnione części nieruchomości podlegały zasiedzeniu i jakie były jego przesłanki;

3) naruszenie gwarancji ochrony prawa własności, o którym mowa w art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji RP, poprzez brak właściwej ochrony i w konsekwencji pozbawienie Uczestnika prawa własności nieruchomości, położonej w D., składającej się z działek ewidencyjnych [...]1, [...]2 i [...]3, arkusz mapy 4. obręb [...] ., dla której Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej prowadzi księgę wieczystą Y, pomimo tego, że Wnioskodawczynie nie wykazała przesłanek zasiedzenia tej nieruchomości;

4) rażące naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 325 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez sformułowanie rozstrzygnięcia w sposób niezrozumiały i niejasny, albowiem w sentencji skarżonego postanowienia z 22 grudnia 2021 r. stwierdzono, że Wnioskodawczynie nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 sierpnia 2018 r. prawo własności części nieruchomości położonej w D., składającej się z działek ewidencyjnych [...]1, [...]2 i [...]3, arkusz mapy 4, obręb [...]., dla której Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej prowadzi księgę wieczystą Y. - bez wskazania, jaka dokładnie część nieruchomości została nabyta przez zasiedzenie;

5) rażące naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 133 § 3 k.p.c. w zw. z art. 149 § 2 k.p.c. w zw. z art. 214 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., polegające na zaniechaniu odroczenia i przeprowadzeniu w dniu 16 grudnia 2019 r. rozprawy, w toku której przeprowadzono dowód z zeznań świadków R. B., M. C. i R. Ł., które to zeznania następnie stały się podstawą ustalenia przez Sąd stanu faktycznego w sprawie - w sytuacji, gdy o terminie tej rozprawy pełnomocnik Uczestnika nie został prawidłowo zawiadomiony, co zostało odnotowane w protokole rozprawy;

6) rażące naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 292 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., polegające na zaniechaniu przeprowadzenia oględzin,

z udziałem biegłego geodety, działek będących przedmiotem postępowania, co skutkowało brakiem wyjaśnienia, w jakich granicach Wnioskodawczyni posiadała te działki;

7) rażące naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 336 k.c. w zw. z art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 7 ustawy z dnia 16 listopada 1960 r. o prawie geologicznym (Dz.U. 1960, Nr 52, poz. 303, ze zm.; dalej: u.p.g.), poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że wykonywanie na części działek ewidencyjnych [...]1, [...]2 i [...]3 prac geologicznych stanowiło przejaw samoistnego posiadania tych działek, prowadzącego do nabycia własności poprzez zasiedzenie, podczas gdy przeprowadzanie takich prac stanowiło jedynie przejaw korzystania z nieruchomości cudzej, dopuszczalnego w świetle art. 7 ustawy z dnia 16 listopada 1960 r. o prawie geologicznym, niestanowiącego samoistnego posiadania;

8) rażące naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dowolną i arbitralną ocenę zebranych w sprawie dowodów, bez wszechstronnego ich rozważenia, tj. z pominięciem podstawowych zasad przeprowadzania dowodów, w konsekwencji czego Sąd dokonał sprzecznych z zasadami logicznego wnioskowania ustaleń, że Wnioskodawczyni zasiedziała nieruchomość stanowiącą własność Uczestnika;

9) oczywistą sprzeczność istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń co do tego, że Wnioskodawczyni wybudowała na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania budynek biurowy - co zdaniem Sądu miało stanowić przejaw posiadania samoistnego tej nieruchomości - z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności z wyrysami z mapy ewidencyjnej (k. 107 i 108 akt), z których wynika, że żaden budynek na tej nieruchomości się nie znajduje.

Wskazując na powyższe, Skarżący wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Dąbrowie Górniczej, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga nadzwyczajna zasługuje na uwzględnienie, choć nie wszystkie zarzuty okazały się trafne.

Badając dopuszczalność skargi nadzwyczajnej wniesionej w niniejszej sprawie, Sąd Najwyższy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek okoliczności, które mogłyby uzasadniać jej odrzucenie *a limine*, bez potrzeby merytorycznego zbadania podniesionych w niej zarzutów. Została ona wniesiona przez Prokuratora Generalnego, a więc jeden z podmiotów enumeratywnie wymienionych w art. 89 § 2 u.SN. Zachowany został również termin do wniesienia tego nadzwyczajnego środka zaskarżenia. Skarga została bowiem wniesiona w marcu 2024 r., a zatem przed upływem pięcioletniego terminu od dnia uprawomocnienia się zaskarżonego postanowienia Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej z 22 grudnia 2022 r., I Ns 48/19, o którym mowa w art. 89 § 3 u.SN. Orzeczenie objęte skargą nie dotyczy przy tym żadnej ze spraw wymienionych w art. 90 § 3 i 4 u.SN. Z okoliczności sprawy nie wynika jednocześnie, by na obecnym etapie zaskarżone orzeczenie mogło zostać uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia.

Przechodząc do oceny zasadności skargi nadzwyczajnej, należy mieć na uwadze, że ten nadzwyczajny środek zaskarżenia może zostać wniesiony jedynie wówczas, gdy jest to konieczne dla zapewniania zgodności prawomocnych orzeczeń sądów powszechnych i wojskowych z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej (art. 89 § 1 *in principio* u.SN) i tylko w sytuacji, gdy można go oprzeć na przynajmniej jednej z trzech podstaw, określonych w art. 89 § 1 pkt 1-3 u.SN.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie podkreślano również, że z redakcji art. 89 § 1 u.SN wynika, iż połączenie ogólnej przesłanki funkcjonalnej ze szczegółowymi podstawami skargi nadzwyczajnej sformułowaniem „o ile” wskazuje na konieczność równoczesnego zaistnienia przesłanki funkcjonalnej i przynajmniej jednej z jej szczegółowych podstaw wymienionych w art. 89 § 1 pkt 1-3 u.SN (tak Sąd Najwyższy np. w postanowieniu z 25 czerwca 2020 r., I NSNc 48/19). Jednocześnie, wzajemna relacja, zachodząca między przesłanką funkcjonalną i przesłankami szczegółowymi wymaga, aby w pierwszej kolejności

dokonać oceny zaistnienia podstaw szczegółowych, a następnie dopiero dokonać oceny tego, czy ziściła się również przesłanka funkcjonalna (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2022 r., I NSNc 567/21).

Ścisłe określenie przesłanek przedmiotowych skargi nadzwyczajnej związane jest z jej funkcją ochronną w ujęciu Konstytucji RP, tj. z jednej strony dążeniem do zapewnienia prawidłowości działania organów władzy publicznej (art. 7 w związku z art. 2 Konstytucji RP), a z drugiej strony konieczną ochroną stabilności i prawomocności orzeczeń sądowych oraz kształtowanych przez nie stosunków prawnych (art. 45 w zw. z art. 2 Konstytucji RP; zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20 i wyrok Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2021 r., I NSNk 3/19). Konstrukcyjnym założeniem skargi nadzwyczajnej jest więc takie określenie jej przesłanek, aby służyła ona eliminowaniu z obrotu orzeczeń sądowych obarczonych wadami o fundamentalnym znaczeniu w świetle zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. W konsekwencji, stwierdzone naruszenia muszą być na tyle poważne, by względ na całokształt zasady wynikającej z art. 2 Konstytucji RP nakazywał ingerencję w powagę rzeczy osądzonej (zob. wyroki Sądu Najwyższego z: 9 grudnia 2020 r., I NSNu 1/20 i 13 stycznia 2021 r., I NSNk 3/19).

Prokurator Generalny oparł wniesioną w niniejszej sprawie skargę nadzwyczajną na wszystkich trzech prawnie dopuszczalnych podstawach szczegółowych, określonych w art. 89 § 1 pkt 1-3 u.SN, tj. zarzutach naruszenia norm konstytucyjnych, zarzutach rażącego naruszenia prawa procesowego i prawa materialnego, a także zarzucie dotyczącym oczywistej sprzeczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów rażącego naruszenia prawa procesowego, wskazać należy, iż jedynie część z nich okazała się zasadna.

Jako chybiony należało ocenić przede wszystkim zarzut rażącego naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., mający polegać na dowolnej i arbitralnej ocenie zebranych w sprawie dowodów, bez wszechstronnego ich rozważenia, co w konsekwencji miało skutkować

dokonaniem przez Sąd Rejonowy sprzecznych z zasadami logicznego wnioskowania ustaleń, że Wnioskodawczyni zasiedziała nieruchomość stanowiącą własność Uczestnika.

Z istoty powyższego bardzo lakonicznie sformułowanego zarzutu wynika, że dotyczy on *de facto* sfery prawnej, a nie kwestii procesowych, czy ustaleń faktycznych, a tym samym uchyla się spod kontroli Sądu Najwyższego. Jakkolwiek bowiem ustalenie faktów dotyczących rodzaju władztwa wykonywanego nad rzeczą, należy do elementów stanu faktycznego, jednak ocena, czy fakty te uzasadniają stwierdzenie zasiedzenia, należy wyłącznie do zakresu prawa materialnego i może być wyłącznie przedmiotem zarzutów opartych na podstawie naruszenia prawa materialnego (podobnie Sąd Najwyższy w postanowieniu z 4 kwietnia 2012 r., I CSK 360/11).

Należy jednocześnie podkreślić, że powołany przez Skarżącego przepis art. 328 § 2 k.p.c., począwszy od listopada 2019 r., nie dotyczy już prawnych wymogów uzasadnienia orzeczenia sądowego (jak zdaje się przyjmować Skarżący), lecz wprost odnosi się do problematyki doręczania wyroku z urzędu. Również z tych przyczyn powyższy zarzut jawi się jako oczywiście niezasadny.

Nie zasługiwał na uwzględnienie również zarzut rażącego naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 325 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez sformułowanie rozstrzygnięcia w sposób niezrozumiały i niejasny.

Nie ulega wątpliwości, że sformułowanie w sentencji rozstrzygnięcia o żądaniach stron czy wnioskach uczestników postępowania nieprocesowego nie może stwarzać wątpliwości co do treści orzeczenia i musi umożliwiać jego wykonanie (art. 325 k.p.c.). W przypadku wydania postanowienia stwierdzającego zasiedzenie danej nieruchomości, kluczowym elementem sentencji pozostaje przy tym prawidłowe oznaczenie nieruchomości podlegającej zasiedzeniu, przy czym przepisy dotyczące postępowania w sprawach o zasiedzenie prawa nie wprowadzają żadnych wymogów co do sposobu określenia nieruchomości, której wniosek dotyczy. Jedyną definicję nieruchomości obowiązującą w całym systemie prawa cywilnego zawiera art. 46 § 1 k.c., zgodnie z którym nieruchomością gruntową (o taką chodzi w niniejszej sprawie) jest część powierzchni ziemskiej, stanowiąca odrębny przedmiot własności.

Odnosi się ona także do ksiąg wieczystych, które prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 8 października 2014 r., II CSK 666/13). Oczywiście jest jednak, że sąd rozpoznający wniosek o zasiedzenie, stwierdzając zasiedzenie, powinien w sentencji orzeczenia starannie określić granice nieruchomości, która podlega zasiedzeniu.

W analizowanej sprawie należy zgodzić się ze Skarżącym, że sposób sformułowania (zredagowania) sentencji zaskarżonego postanowienia jest nieprecyzyjny i może wywoływać wątpliwości interpretacyjne w zakresie określenia rozmiaru (granic), w jakim sporna nieruchomość podlegała zasiedzeniu. Z treści sentencji zaskarżonego orzeczenia można bowiem wywieść wniosek, że wymieniona tam nieruchomość składa się wyłącznie z działek o nr [...]1, [...]2 i [...]3, a stwierdzenie zasiedzenia dotyczy tylko części tak określonej nieruchomości. Tymczasem z odpisu pełnego księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości nr Y, wynika, że na moment wydania zaskarżonego orzeczenia przedmiotowa nieruchomość oprócz działek o nr [...]1, [...]2 i [...]3, obejmowała jeszcze inne działki ewidencyjne, co jednak nie zostało wyrażnie w treści zaskarżonego orzeczenia wysłowione.

W kontekście powyższego, nie ma wątpliwości, że Sąd Rejonowy przy formułowaniu sentencji zaskarżonego orzeczenia dopuścił się uchybienia art. 325 k.p.c. Uchybienia tego nie można jednak w okolicznościach niniejszej sprawy rozważać w kategorii rażącego, a to z tego względu, że na mocy zaskarżonego orzeczenia dokonano stosownych zmian w ww. księdze wieczystej. Sąd wieczystoksięgowy nie powziął zatem w tym zakresie żadnych wątpliwości, uznając zaskarżone postanowienie za wystarczająco precyzyjne i jasne.

Trafny okazał się już jednak powołany jako szósty w skardze nadzwyczajnej zarzut rażącego naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 292 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez zaniechanie przeprowadzenia przez Sąd Rejonowy oględzin, z udziałem biegłego geodety, działek będących przedmiotem analizowanego postępowania, co skutkowało brakiem wyjaśnienia, w jakich granicach Wnioskodawczyni posiadała te działki. Na uwzględnienie zasługiwał zarazem bezpośrednio związany z tym zarzutem kolejny zarzut skargi

dotyczący oczywistej sprzeczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń, że Wnioskodawczyni wybudowała na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania budynek biurowy, z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności z wyrysami z mapy ewidencyjnej.

Należy przyznać rację Skarżącemu, że zeznania przesłuchanych w sprawie i wymienionych w treści zarzutów skargi świadków, a także pozostały materiał dowodowy, w tym wspomniane wyżej wyrisy z mapy ewidencyjnej (k. 107-108 akt), nie pozwalały na precyzyjne określenie granic faktycznego władztwa nad sporną nieruchomością przez Wnioskodawczynię. W tych okolicznościach - celem konkretyzacji przedmiotu zasiedzenia - Sąd Rejonowy zobowiązany był przeprowadzić stosowne oględziny gruntu, czego jednak zaniechał, a co było rażąco nieprawidłowe. W judykaturze Sądu Najwyższego ugruntowany jest bowiem pogląd, że kiedy przedmiotem zasiedzenia nie jest cała nieruchomość odpowiadająca wyodrębnionej zarówno pod względem prawnym (objętej księgą wieczystą), jak i geodezyjnie (w znaczeniu działki ewidencyjnej) całości, lecz jej fizyczna część (a z którą to sytuacją mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie), zachodzi potrzeba jej konkretyzacji także na gruncie, czemu służą przede wszystkim oględziny gruntu. Sąd, prowadząc postępowanie dowodowe, a w szczególności z osobowych źródeł dowodu, powinien mieć świadomość umiejscowienia przedmiotu wniosku na gruncie, aby zapewnić sobie możliwość weryfikacji zasadności wniosku tak co do samej zasady, jak i jego zakresu. Identyfikacja na nieruchomości jej fizycznej części, której dotyczy wniosek o zasiedzenie, nie jest kategorią rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), lecz obowiązkiem sądu *meriti*. Dopiero po takiej lokalizacji sąd przystępuje do roztrząsania wyników postępowania dowodowego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 17 października 2012 r., I CSK 51/12).

Zasadny okazał się również zarzut rażącego naruszenia art. 133 § 3 k.p.c. w zw. z art. 149 § 2 k.p.c. w zw. z art. 214 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez zaniechanie odroczenia rozprawy wyznaczonej na dzień 16 grudnia 2019 r. w sytuacji, gdy o terminie tej rozprawy pełnomocnik Uczestnika nie został prawidłowo zawiadomiony.

Zgodnie z mającymi odpowiednie zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym art. 149 § 2 k.p.c. i art. 214 § 1 k.p.c., o posiedzeniach jawnych zawiadamia się uczestników i osoby zainteresowane przez wezwanie lub ogłoszenie podczas posiedzenia. Stronie nieobecnej na posiedzeniu jawnym należy zawsze doręczyć wezwanie na następne posiedzenie. Wezwanie powinno być doręczone co najmniej na tydzień przed posiedzeniem. W wypadkach pilnych termin ten może być skrócony do trzech dni. Rozprawa ulega przy tym odroczeniu, jeżeli sąd stwierdzi nieprawidłowość w doręczeniu wezwania albo jeżeli nieobecność uczestnika jest wywołana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie można przezwyciężyć. Nie ulega jednocześnie wątpliwości, że art. 149 § 2 k.p.c. znajduje także zastosowanie do pełnomocnika uczestnika, któremu w miejsce uczestnika doręcza się zawiadomienia i wezwania (art. 133 § 3 k.p.c.).

W analizowanej sprawie poza sporem jest, że pełnomocnik Uczestnika nie został prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy wyznaczonej na dzień 16 grudnia 2019 r., co zostało wprost ujawnione w treści protokołu z przedmiotowej rozprawy. Nie ulega tym samym wątpliwości, że w tej sytuacji Sąd Rejonowy był zobowiązany do odroczenia rozprawy, stosownie do treści art. 214 § 1 k.p.c., który to przepis wprost nakłada na sąd z urzędu obowiązek podjęcia tego rodzaju decyzji procesowej w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w doręczeniu. Oceny tej nie zmienia fakt, że sam Uczestnik mógł być obecny na przedmiotowej rozprawie. W judykaturze podkreśla się bowiem, że fakt doręczenia wezwania tylko stronie (uczestnikowi), mimo ustanowienia przez nią pełnomocnika procesowego, uzasadnia odroczenie rozprawy nawet wówczas, gdy strona (uczestnik) twierdzi, że powiadomiła go o terminie rozprawy. Zawiadomienie pełnomocnika o terminie posiedzenia przez stronę, a nie przez sąd, nie wywołuje bowiem skutków doręczenia przewidzianych w Kodeksie postępowania cywilnego (postanowienie Sądu Najwyższego z 8 maja 1974 r., II CR 163/74).

W konsekwencji Sąd Najwyższy nie ma wątpliwości, że wskutek braku odroczenia terminu ww. rozprawy, mimo niestawienia się na niej pełnomocnika Uczestnika, Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia art. 133 § 3 k.p.c. w zw. z art. 149 § 2 k.p.c. w zw. z art. 214 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Jakkolwiek przy tym wskutek powyższego błędu Sądu nie doszło w tym przypadku do pozbawienia Uczestnika obrony swoich praw (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 26 października 2021 r., V CSK 10/21), to jednak nie ulega wątpliwości, że powyższe uchybienie Sądu Rejonowego należy ocenić jako rażące w rozumieniu art. 89 § 1 pkt 2 u.SN, a to z tego względu, że na przedmiotowej rozprawie, która odbyła się 16 grudnia 2019 r., zostali przesłuchani wymienieni przez Skarżącego w skardze świadkowie, których zeznania następnie stały się podstawą do czynienia przez Sąd Rejonowy istotnych ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Na uwzględnienie zasługiwał również zarzut rażącego naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 336 k.c. w zw. z art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 7 u.p.g., poprzez przyjęcie, że wykonywanie na części działek ewidencyjnych [...]1, [...]2 i [...]3 prac geologicznych stanowiło przejaw samoistnego posiadania tych działek, prowadzącego do nabycia własności poprzez zasiedzenie.

Zgodnie z art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze; po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Według art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. W myśl art. 339 k.c. domniemywa się, że kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Jest to domniemanie prawne usuwalne (co do zakresu zastosowania tego domniemania zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 8 maja 2014 r., V CSK 324/13).

Choć w świetle art. 336 k.c. o posiadaniu samoistnym decyduje wyłącznie faktyczne władanie rzeczą w zamiarze posiadania jak właściciel, to ustalenie charakteru władztwa: czy stanowi ono posiadanie samoistne (konieczne do zasiedzenia), czy też nie, może wymagać odwołania się do podstawy objęcia rzeczy we władanie oraz szeregu innych okoliczności, albowiem np. sam fakt uprawiania gruntu przez określoną osobę nie pozwala stwierdzić, czy chodzi tu o akty właścicielskiego władania (posiadanie samoistne), czy też o korzystanie z gruntu w ramach dzierżawy (posiadanie zależne)

albo wykonywanie usługi zleconej przez właściciela, dzierżawcę lub kogoś innego (postanowienie Sądu Najwyższego z 24 września 2020 r., IV CSK 33/19).

W niniejszej sprawie kluczowe znaczenie ma weryfikacja, czy posiadanie spornej nieruchomości po stronie Wnioskodawczyni i jej poprzedników prawnych miało charakter samoistny. Tylko bowiem posiadanie samoistne może prowadzić do nabycia własności przez zasiedzenie.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy wynika, że Wnioskodawczyni korzystała ze spornych działek o numerach ewidencyjnych [...]1, [...]2 i [...]3, które zostały zajęte przez jej poprzednika prawnego w ramach budowy i eksploatacji wysypiska powierzchniowego, na którym składowane były odpady hutnicze. Dodatkowo z ustaleń faktycznych sprawy wynika, że wokół tego wysypiska w 1988 r. i w 1991 r. wykonano czternaście otworów (studni) piezometrycznych w celu kontrolowania jakości wód podziemnych w sąsiedztwie ze składowanymi odpadami.

Sąd Rejonowy, ustalając charakter i zakres faktycznego władztwa nad spornymi działkami przez Wnioskodawczynię i jej poprzednika prawnego, nie zweryfikował jednak w sposób należyty, w jaki sposób i na jakiej podstawie objęli oni posiadanie spornych działek i korzystali z nich, i czy podstawą tego rodzaju działań nie mógł stanowić w tym przypadku art. 7 nieobowiązującej już ustawy z dnia 16 listopada 1960 r. o prawie geologicznym.

Artykuł 7 w ustępie 1 u.p.g. przewidywał bowiem, że podmiotowi gospodarczemu służy prawo wstępu na nieruchomość dla prowadzenia prac geologicznych objętych koncesją i dla wykonania niezbędnych robót geologicznych w sposób nie powodujący trwałego przekształcenia nieruchomości. Ustęp drugi tego artykułu przewidywał, że wstęp na cudzą nieruchomość dla przeprowadzenia prac geologicznych następuje na podstawie porozumienia zawartego pomiędzy podmiotem gospodarczym wykonującym prace geologiczne i właścicielem (posiadaczem) nieruchomości, na której mają być wykonane te prace. Natomiast ustęp 3 tego artykułu przewidywał, że w razie gdy strony nie dojdą do porozumienia, o którym mowa w ust. 2, o prawie wstępu na nieruchomość lub prawie okresowego (czasowego) jej zajęcia decydują terenowe organy rządowej administracji ogólnej.

Trzeba zwrócić uwagę, że w tego rodzaju stosunkach, gdyby podstawę korzystania ze spornej nieruchomości przez Wnioskodawczynię stanowiły ww. przepisy, Sąd Rejonowy przy rozpoznawaniu wniosku o zasiedzenie zobligowany byłby w pierwszej kolejności ustalić, w jakich prawnie dopuszczalnych granicach Wnioskodawczyni i jej poprzednik prawny mogli korzystać i korzystali ze spornej nieruchomości na podstawie art. 7 u.p.g., jako posiadacze zależni, a następnie ustalić moment, w którym doszło do jednoznacznej manifestacji zmiany stosunku do nieruchomości ze strony posiadacza - posiadacz winien bowiem jednoznacznie na zewnątrz zmanifestować, że nie będzie już posiadał nieruchomości *alieno nomine*, lecz na swoją wyłącznie rzecz - *suo nomine* (zob. choćby postanowienia Sądu Najwyższego: z 12 maja 1959 r., I CR 167/59; z 29 września 2004 r., II CK 550/03; z 11 października 2013 r., I CSK 5/13; z 16 października 2015 r., I CSK 885/14).

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy takich ustaleń nie poczynił, co czyni uwzględnienie wniosku o zasiedzenie w odniesieniu do działek [...]1, [...]2 i [...]3 przedwczesnym.

Sąd Najwyższy podziela także stanowisko Skarżącego, że zaskarżone postanowienie narusza także wskazane w skardze nadzwyczajnej zasady oraz wolności i prawa człowieka i obywatela, określone w Konstytucji RP.

Przede wszystkim należy zgodzić się ze Skarżącym, że zaskarżone postanowienie godzi w przysługujące Uczestnikowi prawo własności (art. 64 ust. 1 Konstytucji RP), które to prawo podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej (art. 64 ust. 2 Konstytucji). Postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia ma szczególny charakter, gdyż jego celem jest określenie stosunków własnościowych nieruchomości. Poprzez przedwczesne w okolicznościach niniejszej sprawy uznanie przez Sąd Rejonowy - na podstawie kwestionowanego skargą postanowienia - że zostały spełnione wszystkie prawne przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia spornej nieruchomości na rzecz Wnioskodawczyni, majątek Uczestnika został uszczuplony bez uzasadnionych ku temu podstaw prawnych. Doszło tym samym również do naruszenia prawa do odpowiednio ukształtowanej procedury sądowej zgodnie z wymogami sprawiedliwości i jawności, wyrażonej w art. 45 ust. 1 Konstytucji RP jako prawo do sądu.

Treść rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym postanowieniu pozostaje przy tym w bezpośrednim związku z wyjątkowo niestarannym i uchybiającym wymogom proceduralnym przeprowadzeniem przez Sąd Rejonowy postępowania w niniejszej sprawie. Pozwala to na zakwalifikowanie zaskarżonego postanowienia jako orzeczenia naruszającego wywodzone z art. 2 Konstytucji RP zasady zaufania do państwa oraz bezpieczeństwa prawnego jednostki. Ochrona tych zasad pozostaje obowiązkiem nie tylko władz publicznych odpowiedzialnych za tworzenie prawa, ale również tych, do których kompetencji należy jego stosowanie, w tym zwłaszcza sądów powszechnych. Sądy te winny prowadzić postępowanie w indywidualnych sprawach w taki sposób, aby wydane następnie rozstrzygnięcie urzeczywistniało te zasady. Tymczasem w niniejszej sprawie zaskarżone postanowienie nie tylko nie zapewniło Uczestnikowi ochrony jego sfery prawnej, jakiej mógł oczekiwać od organu władzy publicznej przestrzegającego zasad praworządności (art. 7 Konstytucji RP), lecz wprost ją naruszyło, pozbawiając Uczestnika tym samym bezpieczeństwa prawnego. Mając na uwadze, że wadliwość zaskarżonego orzeczenia wynika z przyczyn, które leżą po stronie Sądu Rejonowego, oczywistym jest również, że orzeczenie to narusza zasadę zaufania obywatela do państwa, którego sąd ten jest organem.

W analizowanej sprawie spełniona została również przesłanka ogólna, o której mowa w art. 89 § 1 *in principio* u.SN.

Podkreślenia wymaga, że ogólna podstawa skargi nadzwyczajnej, jakkolwiek swą treścią częściowo nawiązuje do podstawy szczególnej, ujętej w art. 89 § 1 pkt 1 u.SN, pełni jednak odmienną od niej funkcję. O ile wskazana przesłanka szczególna stanowi jedno z kryteriów, w świetle którego Sąd Najwyższy dokonuje oceny wadliwości zaskarżonego skargą nadzwyczajną prawomocnego orzeczenia, o tyle przesłanka ogólna określa warunek, którego zaistnienie otwiera drogę do usunięcia stwierdzonej wadliwości poprzez wyeliminowanie zaskarżonego orzeczenia z obrotu prawnego. Warunkiem tym jest konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego, urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Samo zatem zaistnienie przesłanki szczególnej, również wskazanej w art. 89 § 1 pkt 1 u.SN, nie przesądza jeszcze o konieczności wyeliminowania z obrotu wadliwego orzeczenia

(zob. postanowienia Sądu Najwyższego z: 12 maja 2021 r., I NSNk 4/20; 16 czerwca 2021 r., I NSNc 164/20; wyrok Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2022 r., I NSNc 567/21). Zasadność skargi nadzwyczajnej winna być oceniana przede wszystkim przez pryzmat celu tego środka kontroli konstytucyjności orzeczeń sądowych, wyrażonego w art. 89 § 1 *in principio* u.SN, a jest nim urzeczywistnienie stanu polegającego na zapewnieniu zgodności porządku prawnego, którego zaskarżone orzeczenie jest elementem, z art. 2 Konstytucji RP (zob. wyroki Sądu Najwyższego z: 27 stycznia 2021 r., I NSNc 147/20; 23 czerwca 2022 r., I NSNc 567/21).

Sąd Najwyższy w analizowanej sprawie nie miał wątpliwości, że zaniechanie przez Sąd Rejonowy należytej weryfikacji charakteru prawnego posiadania spornej nieruchomości przez Wnioskodawczynię w sytuacji, gdy przedmiotowe postępowanie toczyło się w przedmiocie wniosku o zasiedzenie nieruchomości, prowadziło do zaburzenia istniejących stosunków społecznych i własnościowych, a w konsekwencji doprowadziło do sytuacji, w której Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek bez należytej weryfikacji wszystkich przesłanek umożliwiających stwierdzenie zasiedzenia. Z punktu widzenia zasad słuszności nie do zaakceptowania jest sytuacja, w której Uczestnik na mocy orzeczenia sądowego zostaje pozbawiony prawa własności nieruchomości wskutek przeprowadzenia przez sąd postępowania zakończonego wydaniem zaskarżonego orzeczenia w sposób nie odpowiadający podstawowym wymogom proceduralnym odnoszącym się do oceny zasadności zgłoszonego wniosku, tak pod względem jego podstawy faktycznej, jak i prawnej. Dlatego zaskarżone postanowienie nie może być zaakceptowane jako orzeczenie wydane przez organ demokratycznego państwa prawnego. Ocena ta jest tym bardziej zasadna, gdy się weźmie pod uwagę, że przedmiotowe postanowienie zostało wydane z rażącym naruszeniem przepisów prawa tak formalnego, jak i materialnego, których funkcją i celem jest realizacja konstytucyjnej zasady ochrony własności. Doszło zatem w niniejszej sprawie do naruszenia zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej w rozumieniu art. 89 § 1 *in principio* u.SN.

Zaistnienie przesłanek szczegółowych oraz funkcjonalnej z art. 89 § 1 u.SN uzasadnia stwierdzenie, że zakwestionowanie zaskarżonego postanowienia jest proporcjonalnym środkiem pozwalającym zapewnić zgodność z art. 2 Konstytucji RP. Mając na uwadze powyższe, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Jednocześnie wymaga wyjaśnienia, że w związku z tym, że skarga nadzwyczajna złożona została w niniejszej sprawie przed upływem 5 lat od uprawomocnienia zaskarżonego postanowienia, zbędnym było ustalenie, czy na przeszkodzie uwzględnieniu skargi i wydaniu rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 91 § 1 u.SN (uchylenie postanowienia) nie stoi art. 115 § 2 u.SN (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z 16 kwietnia 2024 r., II NSNc 298/23).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy na podstawie art. 91 § 1 u.SN orzekł jak w pkt 1. postanowienia.

Jednocześnie, na podstawie art. 398<sup>18</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN Sąd Najwyższy zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania wywołanego wniesieniem skargi nadzwyczajnej.

(k.b.)

[ał]