

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 25 września 2019r. Sąd Rejonowy stwierdził, że wnioskodawca S. (...) we W. nabyło przez zasiedzenie z dniem 8 marca 2009 r. własność nieruchomości położonej w D. przy ul. (...), stanowiącej zabudowaną działkę gruntu numer (...) o powierzchni (...) ha, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K. o numerze (...) oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny: Postanowieniem P. (...) w K. z dnia 26 stycznia 1974 r., wydanym na wniosek Związku Spółdzielni (...) w D., założono księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości położonej w D. przy ul. (...), składającą się z działek nr (...). W dziale II, jako właściciel nieruchomości został wpisany Z. (...) w W.. Decyzją N. (...) w D. nr(...) z 20 marca 1979 r. stwierdzono wygaśnięcie użytkowania terenu zabudowanego położonego w D. przy ul. (...) przez Z. (...) w W. i przekazano na czas nieokreślony na rzecz R. (...) we W. z przeznaczeniem na ośrodek sanatoryjno - wypoczynkowy bez zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania. W chwili przekazania nieruchomości znajdowały się na niej dwa budynki typu mieszkalnego (murowany i drewniany) oraz dwa budynki typu gospodarczego (drewniany i murowany), W punkcie II wskazano, że decyzja stanowi podstawę wpisu w dziale II księgi wieczystej nr (...), jako właściciela (...) Związek Spółdzielni (...) we W.. Decyzją z 23 maja 1980 r. Związek Spółdzielni (...) we W. uzyskał pozwolenie na budowę budynku administracyjno - gospodarczego oraz stacji trafo na terenie nieruchomości położonej w D. przy ul. (...). W dniach 18 i 19 września 1986 r. dokonano pomiarów m. in. działek (...) i oznaczono je numerem (...)w ewidencji gruntów zmodernizowanej.

19 czerwca 1990 r. (...) Związek Spółdzielni (...) we W., będąc wówczas w likwidacji, przyjął do rozruchu technologicznego Ośrodek (...) położony w D. przy ul. (...). 25 września 1990r. na zebraniu przedstawicieli spółdzielni zrzeszonych w R. (...) we W. została podjęta uchwała nr (...) o przekazaniu na własność majątku R. (...) we W. na rzecz R. (...)we W.. W dniu 6 stycznia 1992 r. nastąpił odbiór końcowy i przekazanie do użytku Ośrodka (...) przez (...) Spółdzielnię (...). Uchwałą Walnego Zgromadzenia z 6 maja 1994 r. nr (...) R. (...)we W. zmieniła nazwę na „R. (...), zaś postanowieniem S. R. dla W. F. z 27 maja 1994 r. wykreślono w rejestrze s. (...) i wpisano R. (...). Następnie dokonano zmiany nazwy na S. (...) we W.. Pismem z 24 grudnia 1992 r. B. M. D. poinformował W. W., że wycofuje wniosek dotyczący komunalizacji nieruchomości położonej w D. w granicach działki nr (...) stanowiącej własność (...) Spółdzielni (...). W latach 1991 - 2015 wnioskodawca czynił nakłady na Ośrodek (...), jak również opłacał podatek od nieruchomości. Inwestycje były częściowo finansowane z kredytów, których spłaty były zabezpieczone hipoteką ustanowioną na przedmiotowej nieruchomości. W roku 2016 uczestnik postępowania wystąpił o stwierdzenie nieważności decyzji N. (...) D. z 20 marca 1979 r. nr (...), jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa, które dotyczyło pkt. 8 tej decyzji. Decyzją z 15 marca 2017 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. odmówiło stwierdzenia nieważności tej decyzji, a po rozpatrzeniu wniosku S. K. o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z 15 marca 2017 r., decyzją z 10 maja 2017 r. Kolegium uchyliło zaskarżoną decyzję z 15 marca 2017 r. i stwierdziło, że decyzja N. (...) w D. z 20 marca 1979 r. nr (...) została wydana z naruszeniem prawa, ale nie można stwierdzić jej nieważności, gdyż wywołała nieodwracalne skutki prawne. Nieprawomocnym wyrokiem S. R. w K. z 19 września 2018 r. wydanym w sprawie o sygn. akt (...) z powództwa S. P. - S. K. przeciwko S. (...) z siedzibą we W. uzgodniono treść księgi wieczystej nr (...) w ten sposób, że w dziale II , jako właściciela, wpisano S. P. reprezentowany przez S. K. zamiast strony pozwanej.

Rozważając tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uznał, że nie mogło dojść do zasiedzenia nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) w sposób, jaki wskazał wnioskodawca, bowiem do dnia 1 października 1990 r. własność S. P. była wyłączona od zasiedzenia. Mając na uwadze dokonaną nowelizację przepisów kodeksu cywilnego, bieg terminu zasiedzenia nieruchomości rozpoczął się zatem z dniem 1 października 1990 r., zgodnie bowiem z przepisem art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 r., Nr 55, poz. 321 ze zm.), jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym

powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Na mocy powołanej ustawy zmianie uległ również przepis art. 172 k.c., zgodnie z którym posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Wcześniej terminy te wynosiły odpowiednio 10 i 20 lat. Na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego S. R. ustalił, że poprzednik prawny wnioskodawcy tj. R. (...) we W., wszedł w posiadanie nieruchomości w dniu 8 marca 1979 r. Objął on nieruchomość w posiadanie jak właściciel, zaś z początkiem lat 80 - tych ubiegłego wieku rozpoczął inwestycje na nieruchomości w postaci remontów budynków na niej położonych oraz budowy ośrodka rehabilitacyjno - wypoczynkowego, uzyskując w tym przedmiocie pozwolenie w postaci decyzji administracyjnej. Zarówno wnioskodawca, jak i jego poprzednicy nigdy nie konsultowali z uczestnikiem decyzji inwestycyjnych, nie zwracali się też o wyrażenie zgody na remonty czy rozbudowy, decyzje te podejmowali samodzielnie. Inwestycje były finansowane również z kredytów, których spłaty były zabezpieczone hipoteką ustanowioną przez wnioskodawcę jako właściciela na nieruchomości w D. przy ul. (...). Podatek od nieruchomości płacony był przez poprzedników prawnych wnioskodawcy, a następnie przez wnioskodawcę. Od 8 marca 1979 r. S. P. nie był w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości. Mając na uwadze treść księgi wieczystej nr (...) oraz dołączonych do wniosku dokumentów, S. R. uznał, że zostały spełnione ustawowe przesłanki zasiedzenia nieruchomości położonej w D. przy ul. (...). Przesłanki te zostały jednak spełnione nie 8 marca 1999r., a 8 marca 2009r. Obowiązujące w 1979r. roku przepisy nie przewidywały możliwości zasiedzenia nieruchomości stanowiących własność S. P., jak też przyznania na własność poprzednikowi prawnemu wnioskodawcy nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania. W konsekwencji, decyzja z 20 marca 1979r. została uznana przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze jako wydana z rażącym naruszeniem prawa, ale nie można było stwierdzić jej nieważności, gdyż wywołała nieodwracalne skutki prawne w postaci przeniesienia prawa własności. W ocenie Sądu, nawet jeśli organ administracyjny wydał decyzję sprzeczną z przepisami prawa, która następnie stanowiła podstawę wpisu prawa własności w księdze wieczystej, to zarówno wnioskodawca, jak i jego poprzednik prawny mogli mieć świadomość wadliwości tej decyzji i winni liczyć się z ewentualnymi negatywnymi skutkami prawnymi. Niemniej jednak, wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego wykazały, że nieruchomość objęta księgą wieczystą nr (...) była nieprzerwanie w samoistnym posiadaniu R. (...) we W., a następnie od 1991 r. w samoistnym posiadaniu wnioskodawcy. W związku z tym, bacząc na powołane wyżej przepisy Sąd pierwszej instancji uznał, że zasiedzenie nieruchomości w złej wierze nastąpiło przez wnioskodawcę z dniem 8 marca 2009 r. Uznał nadto, że okoliczność, iż wnioskodawca nadal figuruje, jako właściciel nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) nie stoi na przeszkodzie stwierdzeniu jej zasiedzenia na jego rzecz, bowiem istnieje spór co do tego prawa, czego wyrazem jest postępowanie w sprawie (...) dotyczące uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Co więcej, w dziale III księgi wieczystej wpisane jest ostrzeżenie, że właścicielem gruntu pozostaje S. P. reprezentowany przez S. K., a wnioskodawca wpisany jako właściciel jest użytkownikiem gruntu.

W apelacji od postanowienia S. R. uczestnik postępowania zarzucił:

1) obrazę przepisu prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 kc poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy wnioskodawca od 2 września 1991 r. i nadal ma status właściciela nieruchomości, na rzecz którego nie mógł biec okres posiadania skutkujący zasiedzeniem, a to z powodu:

a) wnioskodawca o poprzednio brzmiącej nazwie R. (...) we W. w dniu 2 września 1991r. został na podstawie dokumentu z Protokołu z zebrania przedstawicieli S.zrzeszonych w likwidowanym R. (...) we W., a dokładnie na podstawie podjętej na tym zebraniu Uchwały Nr (...) dnia 25 września 1990r., wpisany w dziale II księgi wieczystej nr (...) jako właściciel będący dodatkowo chronionym domniemaniem prawnym co do prawidłowości tego wpisu, co wynika z art. 3 ust. 1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece,

b) z treści protokołu, o jakim mowa powyżej wynika, że wnioskodawca o uprzednio brzmiącej nazwie R. (...) we W. został utworzony prawdopodobnie dopiero w 1990 r. po zlikwidowanym R. (...) we W. (zwanym w dalszej części apelacji także (...)) i nie było możliwości doliczenia do okresu wnioskodawcy czasu posiadania poprzedniego posiadacza w osobie (...), gdyż ten na mocy decyzji administracyjnej nr (...) N. (...) w D. z dnia 20 marca 1979 r.

będącej cały czas w obrocie prawnym, wydanej na podstawie wówczas obowiązującej Ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, objął w użytkowanie nieruchomości przy ul. (...) w D. skutkiem czego stał się jej posiadaczem zależnym, a nie posiadaczem samoistnym, posiadaczem zależnym był już do

końca, tj. do czasu swojej likwidacji mimo wadliwego wpisu w dziale II księgi wieczystej;

2) obrazę przepisu prawa materialnego, tj. art. 176 § 1 kc w sytuacji jaką opisano wyżej w pkt 1, lit. b, wobec nieistnienia posiadania samoistnego po stronie (...) od dnia uprawomocnienia się decyzji administracyjnej nr (...) N. (...) w D. z dnia 20 marca 1979r., skutkującej ustanowieniem tytułu prawnego na jego rzecz w postaci prawa użytkowania tej nieruchomości, prawomocność ta nastąpiła najpewniej w pierwszych dniach kwietnia 1979r., w tym stanie faktycznym i prawnym wnioskodawca o poprzedniej nazwie R. (...) we W. objął w posiadanie przedmiotową nieruchomość nie wcześniej niż po dniu 25 września 1990 r., w którym podjęto uchwałę nr (...), z treści tej uchwały wynika, że to nie (...), lecz przedstawiciele spółdzielni zrzeszonych w likwidowanym R. (...) we W. przekazali na własność wnioskodawcy o poprzednio brzmiącej nazwie m.in. majątek trwały po (...), w tym nieruchomość w D.; owe przekazanie na własność było de facto przekazaniem w posiadanie, bo art. 3 ust. 6 Ustawy o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości wymagał dodatkowo zawarcia umowy sprzedaży z likwidatorem w formie aktu notarialnego; zatem (...) nie był w stosunku do wnioskodawcy o poprzednio brzmiącej nazwie poprzednim posiadaczem, o jakim mowa w art. 176 § 1 kc, nadto przepis ten bezwzględnie wymaga, aby przejście posiadania z jednego posiadacza na drugiego nastąpiło w czasie biegu okresu zasiedzenia, a to nie mogło być, gdyż poprzedni posiadacz w osobie (...) był użytkownikiem przez okres od prawomocności decyzji nr (...) N. (...) w D. z dnia 20 marca 1979r. aż do czasu zlikwidowania (...) w 1990 r.; decyzja ta była cały czas w obrocie prawnym, tj. wywarła skutki prawne i została wzruszona dopiero w dniu 10 maja 2017r. decyzją S. (...) w W. nr SKO (...), na mocy której organ ten orzekł, że została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności w tym stanie prawnym, wobec braku stwierdzenia nieważności decyzji N. (...) D. zostały zachowane wszystkie jej skutki prawne, zaś naruszenie prawa w niej stwierdzone dotyczy jedynie jej punktu „8”, jedynie w wypadku, gdyby (...) stwierdziło nieważność decyzji naczelnika do czego nie doszło, wówczas wszystkie jej skutki prawne uległyby uchyleniu z mocą wsteczną, tj. z dniem 20 marca 1979 r.;

3) obrazę przepisów prawa materialnego, tj. art. 10 Ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie Ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 r., Nr 55, poz. 321, wejście w życie 1 października 1990 r.) przez jego nieprawidłowe zastosowanie w procesie stwierdzenia zasiedzenia wobec tego, że w okresie przed 1 października 1990r. w opisywanej sprawie nie istniał stan wyłączający zasiedzenie, zaś po tej dacie nie istniał po stronie wnioskodawcy o poprzedniej nazwie stan prowadzący do zasiedzenia, gdyż:

a) w Dziale II księgi wieczystej KW nr (...) S. P. nie był wpisany, lecz na podstawie w/w decyzji N. (...) D. od dnia 27 sierpnia 1979 r. był wpisany (...) będący organizacją spółdzielczą i to przy współlistnieniu domniemania prawnego o prawidłowości tego wpisu, płynącego z art. 3 ust. 1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece,

b) po dniu 1 października 1990 r. posiadanie, jakie wykonywał wobec nieruchomości wnioskodawca o poprzednio brzmiącej nazwie R. (...)we W. nie prowadziło do zasiedzenia, gdyż wnioskodawca nie uzyskał wymaganego przepisem art. 172 kc okresu posiadania, bo rozpoczął to posiadanie nie wcześniej niż po dniu 25 września 1990 r., w którym P. (...)w likwidowanym R. (...) we W. podjęli kluczową uchwałę Nr (...), oraz że w świetle art. 176 § 1 kc nie można doliczyć do czasu posiadania wnioskodawcy okresu posiadania wykonywanego przez poprzedniego posiadacza w osobie (...) sprzed daty 1 października 1990r., bo miało ono charakter posiadania zależnego w postaci użytkowania ustanowionego decyzją administracyjną nr (...) N. (...) w D. z dnia 20 marca 1979 r.

Wskazując na powyższe zarzuty uczestnik wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy uznał apelację uczestnika postępowania za uzasadnioną. Sąd pierwszej instancji powołał przepis art. 172 § 1 kc, zgodnie, z którym posiadacz nieruchomości, nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Przepis ten wyraźnie zatem stwierdza, że zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza.

Zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie nie budzi zaś żadnych wątpliwości stanowisko, że zasiedzieć własność może tylko taki posiadacz, który nie jest właścicielem rzeczy. Powołując się na poglądy wyrażane w judykaturze Sąd wskazał, że zasiedzenie biegnie przeciwko właścicielowi. Z tego względu posiadanie jako przesłanka zasiedzenia musi mieć jeszcze tę cechę, że posiadacz nie może być jednocześnie właścicielem rzeczy, co wynika zresztą z brzmienia przepisów Kodeksu cywilnego. Zasiedzenie jest jednym ze sposobów nabycia własności. Mogło więc dotyczyć tylko osoby (fizycznej bądź prawnej), która przed upływem okresu wymaganego do zasiedzenia nie była właścicielem. Ponadto Sąd wskazał, również odwołując się do poglądów orzecznictwa Sądu Najwyższego, że nie może żądać od sądu stwierdzenia zasiedzenia osoba, która ma np. trudności z udowodnieniem swojego prawa nabytego w innej drodze. Zasiedzenie zatem, jak stanowi art. 172 kc, jest sposobem nabycia własności rzeczy cudzej. Dlatego, wbrew stanowisku S. R., w ocenie Sądu Odwoławczego nie było dopuszczalne stwierdzenie przez Sąd Rejonowy, że wnioskodawca, który jest ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel przedmiotowej w sprawie nieruchomości, nabył tę nieruchomość w drodze zasiedzenia w związku z tym, że istnieje spór co do prawa własności tej nieruchomości, a czego wyrazem jest prowadzone postępowanie w sprawie I C 138/18, dotyczące uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W skardze kasacyjnej od powyższego postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 172 § 1 kc w zw, z art. 5 oraz art. 8 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, przez błędne przyjęcie, że wpis wnioskodawcy jako właściciela w księdze wieczystej uniemożliwia stwierdzenie zasiedzenia, podczas gdy wpis ostrzeżenia w dziale trzecim tejże księgi powoduje, że wyłączona zostaje rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, a sam wpis w dziale drugim nie może przesądzać o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości. Wskazując na powyższe zarzuty wnioskodawca wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji wnioskodawcy, ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Ś. (...) do ponownego rozpoznania.

W toku postępowania kasacyjnego przed Sądem Okręgowym odpis skargi kasacyjnej został doręczony P. (...), która wykonując zastępstwo S. P. reprezentowanego przez S. K., wniosła o oddalenie skargi.

Postanowieniem z 18 sierpnia 2022r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Ś. (...), pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego. Powołując przepis art. 172 § 1 kc, Sąd Najwyższy przede wszystkim wskazał, że oczywistym jest, iż własność nieruchomości przez zasiedzenie może nabyć wyłącznie posiadacz niebędący jej właścicielem. Jednak oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia na tej podstawie wymaga ustalenia, że podmiot, na którego rzecz zasiedzenie miałyby nastąpić jest w rzeczywistości jej właścicielem, a takiego ustalenia w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy nie poczynił, a jedynie odwołał się do aktualnej na chwilę orzekania treści księgi wieczystej, przyjmując że stanowi ona przeszkodę do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości przez wnioskodawcę, co było błędnym sposobem rozumowania. Przepis art. 172 § 1 kc wyklucza bowiem możliwość zasiedzenia własności nieruchomości przez jej właściciela, nie wyklucza natomiast zasiedzenia przez osobę, która jest jedynie jako właściciel wpisana do księgi wieczystej. Powyższemu wnioskowi nie sprzeciwia się art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, według którego domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to ma jednak charakter wzruszalny i w sytuacji gdy kwestia własności nieruchomości była sporna między stronami, należało przeprowadzić odpowiednie dowody i stosownie do tego rozumowanie, na którego podstawie można byłoby stwierdzić, czy istniały podstawy do obalenia domniemania. Wpływu na ocenę zasadności skargi kasacyjnej nie miało to, że ostatecznie błędne okazały się rozważania skarżącego dotyczące rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i przywołanych w tym kontekście art. 5 i 8 powoływanej ustawy. Znaczenia dla rozstrzygnięcia o zasadności skargi nie mógł mieć też przywoływany przez wnioskodawcę i uczestnika fakt, że w związku z wyrokiem Sądu Okręgowego w Ś. (...) uprawomocnił się wyrok S. R. w K. (...), którym uzgodniono treść księgi wieczystej w ten sposób, że w miejsce wnioskodawcy jako właściciela nakazano wpisanie S. P., gdyż przedmiotem oceny w postępowaniu kasacyjnym jest zaskarżony wyrok, a w chwili jego wydania orzeczenie S. R. w K. nie było jeszcze prawomocne.

Sąd Okręgowy rozpoznając sprawę ponownie zważył co następuje. Apelacja uczestnika postępowania podlegała uwzględnieniu z przyczyny nieważności postępowania (art. 379 pkt 2 w z w. z art. 13 § 2 kpc), która wprawdzie nie została przez skarżącego podniesiona, ale którą sąd odwoławczy na każdym etapie postępowania jest zobowiązany wziąć pod uwagę z urzędu (art. 378 § 1 w zw. z art. 13 § 2 kpc). Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2016r. o P. (...) (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2100) zastępstwo S. P. wykonywane przez P. (...) jest obowiązkowe do zakończenia sprawy m. in. w sprawach o stwierdzenie zasiedzenia jeżeli wartość przedmiotu sprawy przekracza kwotę 1.000.000 zł. Tymczasem w rozpoznawanej sprawie bezspornym było, że wartość przedmiotu sprawy wynosi 3.000.000 zł. i taka też wartość wskazywana była tak przez wnioskodawcę jak i uczestnika postępowania (m. in. k. 1, 170, 240). Sąd Okręgowy podziela najliczniej prezentowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, że artykuł 67 § 2 zdanie drugie k.p.c. został ukształtowany jako wyjątek od ogólnej reguły wyrażonej w zdaniu pierwszym tego przepisu, zgodnie z którą kompetencję do podejmowania czynności procesowych za S. P. ma organ państwowej jednostki organizacyjnej, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie, lub organ jednostki nadrzędnej i pełnomocnicy ustanowieni przez tych reprezentantów. Z tego powodu w wypadkach określonych przez ustawodawcę zastępstwo procesowe S. P. może być wykonywane wyłącznie przez P. (...), nie zaś przez organy państwowych jednostek organizacyjnych, a przeprowadzenie postępowania z udziałem niewłaściwie reprezentowanego S. P. powoduje jego nieważność. Zatem naruszenie art. 7 ust. 2 ustawy z 15 grudnia 2016 r. o P. (...) wywołuje skutek w postaci nieważności postępowania z powodu nienależycie umocowanego pełnomocnika (art. 379 pkt 2 k.p.c.), jeśli czynności zastępstwa procesowego wykonywał pełnomocnik ustanowiony przez podmiot reprezentujący S. P.. Wykonywanie tych czynności bezpośrednio przez organ *statio fisci* może ponadto prowadzić do nieważności postępowania na podstawie art. 379 pkt 5 k.p.c. (zob. postanowienie, z uzasadnieniem, Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2019r., IV CZ 65/19 i powołane w nim orzecznictwo: wyroki Sądu Najwyższego z 24 marca 2011 r., I CSK 438/10, nie publ., z 26 lipca 2012 r., II CSK 688/11, nie publ., z 10 stycznia 2013 r., IV CSK 403/12, OSP 2013, Nr 11, poz. 111, z 20 marca 2014 r., II CSK 326/14, z 26 marca 2014 r., V CSK 234/14, z 24 czerwca 2015 r., II CSK 506/14, a ponadto m. in.: wyrok Sądu Najwyższego z 13 października 2022r., II CSKP 530/22 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 21 kwietnia 2021r., (...) 27/21).

Rozpoznając sprawę ponownie Sąd Rejonowy, wobec uchylenia zaskarżonego postanowienia i zniesienia postępowania w całości, przeprowadzi w całości postępowanie dowodowe z udziałem w sprawie S. P. reprezentowanego przez S. K. - właściwie zastępowanego przez P. (...), mając też na względzie, że obecnie sprawa (...) S. R. w K., o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, została zakończona prawomocnym wyrokiem z dnia 19 września 2018r., którym orzeczono o uzgodnieniu treści księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K. dla nieruchomości zabudowanej, położonej w D. przy ul. (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II wpisano jako właściciela S. P. reprezentowany przez S. K., zamiast strony pozwanej S. (...) we W.. Zatem w obecnym stanie prawnym, gdy wnioskodawca w niniejszej sprawie nie jest już wpisany w księdze wieczystej jako właściciel, jego uprawnienie do domagania się stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, nie budzi wątpliwości. Ponadto Sąd pierwszej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, przede wszystkim zobowiąże wnioskodawcę i właściwie zastępowanego uczestnika postępowania do przedstawienia aktualnych stanowisk w sprawie oraz wniosków dowodowych, w tym zobowiąże wnioskodawcę do sprecyzowania jego wniosków dowodowych (k. (...)), tj. czy podtrzymuje on wnioski

dotyczące dopuszczenia i przeprowadzenia dowodów osobowych z zeznań świadków oraz osób reprezentujących wnioskodawcę i uczestnika, czy też wystarczające będzie dopuszczenie dowodów z protokołów zeznań powyższych osób w sprawie (...) (k. (...)) akt (...) S. R. w K.). Przy czym dotychczasowe ustalenia i wnioski Sądu pierwszej instancji i w sprawie niniejszej, i w sprawie (...), dotyczące zarówno samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę jak i jego okresu, jako prowadzące do zasiedzenia tejże nieruchomości, wydają się trafne. Natomiast rozpoznając sprawę ponownie Sąd Rejonowy przeanalizuje (i czemu da wyraz w rozważaniach uzasadnienia), zarzuty oraz argumentację (o ile zostaną podtrzymane przez właściwie reprezentowanego uczestnika) uczestnika postępowania dotyczące braku przesłanek, w jego ocenie, stwierdzenia zasiedzenia, zawarte w odpowiedzi na wniosek (k. (...)) oraz w apelacji (k. (...)) od postanowienia Sądu pierwszej instancji.

Z uwagi na nieważność postępowania Sąd Okręgowy, na podstawie art. 374 kpc, w brzmieniu obowiązującym przed 7 listopada 2019r., rozpoznał sprawę na posiedzeniu niejawnym.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 2 w zw. z art. 13 § 2 kpc uchylił zaskarżone postanowienie, zniósł postępowanie w całości oraz przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

P. R. P. P. B.