

Sygn. akt I CSK 1028/14

POSTANOWIENIE

Dnia 17 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku H. M.

przy uczestnictwie Miasta Stołecznego Warszawy, J.G.

i H. M.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 grudnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika Miasto Stołecznego Warszawy

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 8 listopada 2013 r.,

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 9 maja 2012 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek H. M. o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości położonej przy ulicy N. [...] w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr 27 z obrębu 1-07-03, dla której Sąd ten prowadzi księgę wieczystą nr KW [...]. Ustalił, że matka wnioskodawcy C. M. władała nieruchomością co najmniej od 1 kwietnia 1932 r., tj. od dnia narodzin wnioskodawcy. Nieruchomość została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. W latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych C. M. dzierżawiła nieruchomość, która wówczas figurowała pod adresem N. C. M. zmarła 19 maja 1990 r. i od tego czasu nieruchomością władał wnioskodawca wraz ze swą żoną H. M. W okresie od dnia 1 stycznia 1992 r. do dnia 31 grudnia 1994 r. H. M. dzierżawił nieruchomość, której dotyczył wniosek. Po upływie okresu dzierżawy nieruchomość pozostała nadal w posiadaniu H. M. i jego żony. W dniu 25 maja 2005 r. m.st. Warszawa wystąpiło z powództwem przeciwko H. M. i jego żonie oraz ich dzieciom o wydanie nieruchomości. Sprawa ta jest obecnie zawieszona.

W ocenie Sąd pierwszej instancji, w okresie do dnia 1 stycznia 1947 r., tj. do dnia uchylecia Prawa z dnia 26 kwietnia 1818 r. o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach (Dz.P.K.P.1818.5.21.295 - dalej: „Prawo z 1818 r.”), bieg zasiedzenia własności nieruchomości nie rozpoczął się, gdyż z przepisu art. 123 tego aktu prawnego wynikała całkowita niedopuszczalność nabycia przez zasiedzenie nieruchomości, której właściciel został ujawniony w księdze wieczystej. Nie doszło też do zasiedzenia w czasie obowiązywania dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm. - dalej: „Prawo rzeczowe z 1946 r.”). Zgodnie z art. 50 tego dekretu, nabycie nieruchomości przez posiadacza w dobrej wierze następowało po upływie lat dwudziestu, a nabycie nieruchomości przez posiadacza w złej wierze następowało po upływie lat trzydziestu. C. M. objęła nieruchomość w posiadanie w złej wierze, gdyż wiedziała, że nie jest właścicielką nieruchomości. Przy zastosowaniu art. XXXIV dekretu z dnia 11 października 1946 r. Przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych - Dz.U. Nr 57, poz. 321 ze zm. – dalej:

„p.w.p.r.i.p.o.k.w.”), który pozwalał zaliczać do okresu zasiedzenia biegnącego od 1 stycznia 1947 r. wcześniejszy okres posiadania nieruchomości, która nie ulegała zasiedzeniu według przepisów obowiązujących przed wejściem w życie prawa rzeczowego, najwcześniej do zasiedzenia mogłoby dojść 1 kwietnia 1962 r. Wówczas obowiązywała już jednak ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, która w art. 7 zakazywała zasiadywania nieruchomości państwowych położonych na obszarze miast. Zakaz zasiadywania nieruchomości państwowych utrzymany został następnie w art. 177 Kodeksu cywilnego, obowiązującego od dnia 1 stycznia 1965 r. Zasiedzenie nieruchomości objętej wnioskiem stało się na powrót możliwe dopiero z dniem 27 maja 1990 r., tj. z chwilą wejścia w życie ustawy z 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym, na mocy której przedmiotowa nieruchomość stała się gruntem komunalnym, do której nie miał już zastosowania zakaz zasiadywania nieruchomości państwowych. Rozpoczęty w tym dniu termin zasiedzenia nieruchomości - wynoszący trzydzieści lat - stosownie do art. 172 § 2 k.c., mógł ulec skróceniu o połowę, przy zastosowaniu analogii do art. XLII ustawy Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny. Upływ terminu zasiedzenia jednak nie nastąpił, ponieważ w dniu 28 lipca 1992 r. H. M. zawarł umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości, przez co utracił przymiot samoistnego posiadacza. Ponowne objęcie nieruchomości w samoistne posiadanie nastąpiło wraz z wygaśnięciem dzierżawy w dniu 1 stycznia 1995 r. Rozpoczęty w tym dniu bieg terminu zasiedzenia uległ przerwaniu w dniu 25 maja 2005 r., gdy m.st. Warszawa wystąpiło z powództwem o wydanie nieruchomości.

Na skutek rozpoznania apelacji wnioskodawcy wniesionej od postanowienia Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy, postanowieniem z dnia 8 listopada 2013 r., zmienił zaskarżone orzeczenie w ten sposób, że stwierdził, że C. M. z domu R. nabyła przez zasiedzenie z dniem 26 grudnia 1960 r. własność nieruchomości położonej w W. przy ul. N., o powierzchni 0,2161 ha, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 27 z obrębu 1-07-03, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr [...].

Zdaniem Sądu Okręgowego, mimo że wnioskodawca, wnosząc o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, przyjął za początek posiadania

nieruchomości przez swą matkę dzień 1 kwietnia 1932 r. (narodziny wnioskodawcy), to skoro z okoliczności podanych we wniosku wynika, że matka wnioskodawcy objęła nieruchomość w posiadanie już w dniu 26 grudnia 1930 r., tj. w dniu zamążpójścia, to za dzień rozpoczęcia samoistnego posiadania należy przyjąć dzień, w którym faktycznie posiadanie to rozpoczęło się, a nie dowolny inny dzień wybrany przez wnioskodawcę. C. M. objęła nieruchomość w posiadanie w złej wierze. We wniosku wnioskodawca nie wyjaśnił bowiem, na jakiej podstawie jego matka objęła nieruchomość w posiadanie. Poza tym objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło w dniu ślubu C. M. odbywającego się w drugi dzień Świąt Bożego Narodzenia. W tym dniu z pewnością nie było możliwości sporządzenia aktu notarialnego, gdyż był to dzień wolny od pracy. W tej sytuacji z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością można stwierdzić, że przekazanie nieruchomości w posiadanie na rzecz C. M. odbyło się nieformalną umową darowizny. Ten splot okoliczności obala domniemanie dobrej wiary.

Pod rządem Prawa z 1818 r. nie było możliwe zasiedzenie nieruchomości, jeśli jej właściciele zostali ujawnieni w księdze wieczystej. Wiadomo, że dla nieruchomości była prowadzona księga wieczysta, ale obecnie nie jest możliwe ustalenie treści wpisów w niej zawartych, ponieważ księga ta zaginęła. Nie można zatem stwierdzić, czy w księdze tej był ujawniony właściciel nieruchomości. Nie można też przyjąć domniemania, że właściciel był ujawniony w księdze wieczystej, gdyż obligu ujawniania prawa własności ówczesny akt prawny nie wprowadzał. Z art. 5 Prawa z 1818 r. wynikał jedynie oblig wciągnięcia tytułu nabycia do ksiąg wieczystych w celu uzyskania prawa rozporządzania własnością dóbr nieruchomości. Dlatego też chybiona była ocena Sądu Rejonowego, że zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości pod rządem Prawa z 1818 r. było niedopuszczalne.

Rozpoczęty w dniu 26 grudnia 1930 r. bieg trzydziestoletniego terminu zasiedzenia, stosownie do art. 2262 Kodeksu cywilnego Napoleona, nie mógł zakończyć się przed dniem wejścia w życie Prawa rzeczowego z 1946 r., tj. w dniu 1 stycznia 1947 r. Zgodnie z art. 50 § 2 tego dekretu, termin zasiedzenia w złej wierze wynosił lat trzydzieści. Do zasiedzenia należy więc stosować przepisy Prawa rzeczowego z 1946 r., z tym zastrzeżeniem, że jeżeli zasiedzenie rozpoczęte przed wejściem w życie Prawa rzeczowego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu

określonego w dotychczas obowiązujących przepisach, zasiedzenie następuje z tym wcześniejszym terminem (art. XXXIV § 1 i 2 p.w.p.r.i.p.o.k.w.). Uwzględniając powyższe za początek biegu terminu zasiedzenia należało przyjąć datę 26 grudnia 1930 r.

Sąd drugiej instancji, odnosząc się do zarzutu apelacji naruszenia art. 172 k.c. i żądania stwierdzenia nabycia przez wnioskodawcę własności nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 1 października 1990 r., uznał go za nieuzasadniony. Od chwili wejścia w życie dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, nieruchomość, której dotyczył wniosek, była własnością m.st. Warszawy, a w 1951 r. została upaństwowiona. W okresie od dnia wejścia w życie ustawy z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, do dnia uchylecia przepisu art. 177 k.c. - z dniem 2 października 1990 r. na mocy ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321) - w odniesieniu do nieruchomości państwowych wyłączona była możliwość zasiedzenia. Zgodnie z art. 10 wyżej wymienionej ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan rzeczy, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie ustawy nowelizującej prowadził do zasiedzenia, zasiedzenie biegło od dnia wejścia tej ustawy, jednakże termin zasiedzenia ulegał w tym wypadku skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Przedmiotowa nieruchomość została skomunalizowana z dniem 27 maja 1990 r. i od tego dnia nie miał wobec niej zastosowania art. 177 k.c., gdyż odnosił się on wyłącznie do nieruchomości państwowych. Bieg zasiedzenia tych nieruchomości rozpoczyna się z dniem komunalizacji, przy czym zgodnie z art. 10 ustawy z 28 lipca 1990 r. zmieniającej Kodeks cywilny, ulega on skróceniu o czas, w którym nieruchomość była własnością państwową, lecz nie więcej niż o połowę. Najwcześniejszym możliwym terminem zasiedzenia nieruchomości skomunalizowanej 27 maja 1990 r. jest dzień 27 maja 2000 r., jeśli posiadacz objął nieruchomość w posiadanie w dobrej wierze. W przypadku posiadacza w złej wierze termin nabycia własności przez zasiedzenie najwcześniej mógł przypaść na dzień 27 maja 2005 r.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniósł uczestnik postępowania m. st. Warszawa, który zaskarżył je całości. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego art. 50 Prawa rzeczowego z 1946 r. oraz art. 123 Prawa z 1818 r. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie daty nabycia własności nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie w dniu 26 grudnia 1960 r. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. uczestnik postępowania zarzucił naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Uczestnik postępowania wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c., uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Poprzez art. 391 § 1 k.p.c., oraz art. 361 w zw. z art. 13 § 2 i art. 516 k.p.c. przepis art. 328 § 2 k.p.c. ma zastosowanie także do postanowień sądu drugiej instancji wydawanych w postępowaniu nieprocesowym. Ponieważ postępowanie apelacyjne zbliżone jest do modelu apelacji pełnej uzasadnienie orzeczenia Sądu drugiej instancji wydane w następstwie rozpoznania apelacji powinno odnosić się nie tylko do zarzutów apelacji, ale szerzej odnosić się do sprawy; zawierać wskazanie przyjętej podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia. W razie dokonania odmiennych ustaleń faktycznych od przyjętych przez Sąd pierwszej instancji, Sąd drugiej instancji, zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c., powinien nie tylko wskazać fakty, które uznał za udowodnione, ale także dowody, na podstawie których zostały one oparte - lub też wskazać podstawy do przyjęcia tych ustaleń za pomocą tzw. metod bezdowodowych (art. 228-231 i art. 234 k.p.c.) - wskazać przyczyny, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Ocena ta musi być dokonana w odniesieniu do wskazanej we wniosku o stwierdzenie zasiedzenia podstawy faktycznej żądania i zajętych co do tych twierdzeń (stanowisk) innych uczestników postępowania. Z uzasadnienia orzeczenia powinno jednoznacznie wynikać kogo

obciążał, wynikający z art. 6 k.c., ciężar dowodu określonych spornych okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy oraz kogo ewentualnie dotknęły negatywne skutki ich niewykazania. Powyższych kryteriów wynikających z art. 328 § 2 k.p.c. - odnoszących się do koniecznych elementów podstawy faktycznej rozstrzygnięcia - nie spełnia uzasadnienie zaskarżonego postanowienia. Wprawdzie wskazano w nim pewne fakty, w szczególności datę wejścia w samoistne posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem przez matkę wnioskodawczyni oraz fakt istnienia i późniejszego zaginięcia księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, której dotyczył wniosek, ale bez jakiegokolwiek odniesienia się, czy i w jakim zakresie okoliczności te były sporne i na jakich dowodach zostały one dokonane. Dotyczy to w szczególności chwili i okoliczności objęcia spornej nieruchomości w samoistne posiadanie przez matkę wnioskodawcy, która miała zasadnicze znaczenie dla ustalenia daty upływu terminu zasiedzenia nieruchomości. Podstawą ustaleń faktycznych nie może być wyłącznie fakt ich przytoczenia w uzasadnieniu wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, chyba że istniały podstawy do przyjęcia tego faktu jako notoryjnego lub znanego sądowni urzędowo (art. 228 § 1 i 2 k.p.c.). przyznanego, gdy przyznanie to nie budziło wątpliwości (art. 229 k.p.c.), niezaprzeczonego, przy uwzględnieniu wyniku całej rozprawy (art. 230 k.p.c.), wynikającego z przeprowadzonych dowodów, którym Sąd dał wiarę albo też wynikało to z zastosowanego w sprawie domniemania faktycznego lub prawnego (art. 231 i 234 k.p.c.). Uzasadnienie zawiera przy tym w zakresie ustaleń faktycznych sprzeczności. W jednym bowiem miejscu uzasadnienia Sąd, uzasadniając przyjęcie objęcia nieruchomości w posiadanie przez matkę wnioskodawcy w złej wierze, argumentował, że wnioskodawca w ogóle nie wyjaśnił okoliczności, w jakich C. M. objęła nieruchomość w posiadanie i wobec tego nie wiadomo czy miała tytuł prawny uzasadniający jej przekonanie, że jest właścicielem nieruchomości, a w innym miejscu uzasadnienia wskazał, że z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością można stwierdzić, iż przekazanie nieruchomości w posiadanie na rzecz C. M. odbyło się nieformalną umową darowizny. Dokonanie jednoznacznych ustaleń dotyczących okoliczności wejścia w posiadanie nieruchomości przez matkę wnioskodawcy było istotne nie tylko dla dokonania oceny dobrej bądź złej wiary jako posiadacza, ale także dla oceny charakteru posiadania nieruchomości przez matkę wnioskodawcy.

Sąd nie odniósł się także do tego, czy okolicznością sporną był brak wpisu w zaginionej księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości objętej wnioskiem jej właściciela, a jeżeli tak kogo obciążał ciężar dowodu tej okoliczności.

Z art. 328 § 2 k.p.c., mającego odpowiednie zastosowanie do postanowienia sądu drugiej instancji wydanego przez sąd drugiej instancji w sprawie nieprocesowej, wynika także konieczność wskazania podstawy prawnej rozstrzygnięcia. Uzasadnienie powinno wskazywać przepisy, które sąd zastosował oraz sposób ich wykładni. Argumentacja prawna powinna być spójna, nie powinna więc zawierać wykluczających się wzajemnie ocen prawnych. Sąd Okręgowy jednoznacznie wskazał, że 30-letni termin zasiedzenia nieruchomości wynikający z art. 2262 Kodeksu cywilnego Napoleona, nie upłynął do chwili wejścia w życie Prawa rzeczowego z 1946 r. Według natomiast art. 50 § 2 Prawa rzeczowego z 1946 r., termin zasiedzenia w złej wierze wynosi 30 lat. Jednocześnie Sąd wskazał, że przepisy Prawa rzeczowego z 1946 r. mają zastosowanie z tym zastrzeżeniem, że jeżeli zasiedzenie rozpoczęte przed wejściem w życie prawa rzeczowego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w dotychczasowych obowiązujących przepisach zasiedzenie następuje z tym wcześniejszym terminie. Zajmując to stanowisko, Sąd Okręgowy powołał art. XXXIV § 1 i 2 p.w.p.r.i.p.o.k.w. Cytowanego przez Sąd Okręgowy fragmentu przepisu nie zawiera jednak art. XXXIV (który nie ma w ogóle paragrafów), lecz art. XXXIII § 2 *in fine* p.w.p.r.i.p.o.k.w. Zgodnie z art. XXXIV tego dekretu, jeżeli przed wejściem w życie prawa rzeczowego istniał stan rzeczy, który według tego prawa prowadziłby do zasiedzenia, jakkolwiek według przepisów dotychczasowych zasiedzenie nie było w przypadku takim dopuszczalne, termin zasiedzenia biegnący od dnia wejścia w życie prawa rzeczowego ulega skróceniu o okres czasu, przez który ten stan rzeczy istniał, najwyżej o połowę. W tej sytuacji zachodzi wątpliwość, który z tych przepisów Sąd Okręgowy miał na uwadze, wydając zaskarżone skargą kasacyjną orzeczenie.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej podniesiono, że art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. został naruszony przez to, iż przedstawiona ocena prawna Sądu drugiej instancji jest niespójna; składa się jakby z dwóch niespójnych ze sobą części. Po stwierdzeniu bowiem podstaw do stwierdzenia zasiedzenia na rzecz matki wnioskodawcy, Sąd, w końcowej części uzasadnienia postanowienia, uznał za

nieuzasadniony zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 172 k.c., którego zastosowanie Sąd pierwszej instancji wyłączył w odniesieniu do nieruchomości państwowych w okresie od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach do dnia uchylecia art. 177 k.c. z dniem 1 października 1990 r. Odnosząc się do podniesionego w apelacji zarzutu, Sąd Okręgowy wskazał również najwcześniejsze daty, w których nieruchomość państwowa - którą była do chwili komunalizacji nieruchomość objęta wnioskiem - mogła zostać nabyta przez zasiedzenie w razie objęcia jej w posiadanie samoistne w dobrej lub złej wierze. Wyżej przedstawiona ocena zarzutu naruszenia art. 172 k.c. została wyrażona przez Sąd Okręgowy w odniesieniu do stanowiska wnioskodawcy, który żądał stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez niego z dniem 1 października 1990 r. Stanowisko prawne Sądu drugiej instancji jest jednak całkowicie niezrozumiałe w sytuacji, w której Sąd ten przyjął, że prawo własności nabyła przez zasiedzenie matka wnioskodawcy z dniem 26 grudnia 1960 r. Z tą też chwilą nieruchomość utraciłaby status nieruchomości państwowej. Sąd Okręgowy zaniechał wyjaśnienia, z jakich przyczyn wskazane wcześniej przepisy wyłączające możliwość zasiedzenia nieruchomości państwowych nie zostały naruszone przez Sąd pierwszej instancji, jako wskazane dla uzasadnienia bezzasadności żądania wnioskodawcy stwierdzenia nabycia własności na jego rzecz, skoro weszły one w życie już po utracie przez nieruchomość statusu nieruchomości państwowej.

Co do zasady, art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. nie stanowi skutecznego zarzutu procesowego, gdyż zgodnie z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej mogą być zarzuty naruszenia przepisom prawa procesowego, jeżeli uchybienia te mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Ten warunek nie jest zazwyczaj spełniony, gdyż uzasadnienie orzeczenia sądu drugiej instancji powstaje dopiero po wydaniu orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNP 2003, nr 7, poz. 182). Jednakże ze względu na to, że funkcją uzasadnienia orzeczenia jest umożliwienie kontroli poprawności ustaleń i ocen prawnych dokonanych przez sąd, powinno ono odzwierciedlać proces myślowy sądu, który doprowadził do wydania orzeczenia. Z tej przyczyny w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyroki z dnia 13 maja 1997 r., II CKN 112/97, z dnia 8 października 1997 r., II CKN 312/97,

z dnia 21 grudnia 2000 r., IV CKN 216/00 – nie publ.) przyjęto, że zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może być skutecznym zarzutem kasacyjnym wówczas, gdy treść uzasadnienia zaskarżonego skarga kasacyjną orzeczenia uniemożliwia dokonanie kontroli kasacyjnej. Taka sytuacja zachodzi w odniesieniu do zaskarżonego orzeczenia. Brak pewnej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, wynikający z pominięcia wszystkich elementów określonych w art. 328 § 2 k.p.c. odnoszących się do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia uniemożliwia dokonanie prawidłowej kontroli podniesionych w skardze zarzutów naruszenia prawa materialnego, których podstawą może być tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny. Również wskazane uchybienia w zakresie przedstawienia motywacji prawnej uniemożliwiają dokonanie pełnej takiej kontroli.

W doktrynie zgodnie przyjmuje się, że w okresie przed II Wojną Światową na terenach obowiązywania Prawa z 1818 r. wyłączone było zasiedzenie własności nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej. Było to konsekwencją regulacji zawartej w art. 123 tego Prawa, według którego prawa hipotekowane nie potrzebują odnowienia wpisu, dopóki nie zostały wykreślone z ksiąg hipotecznych, nie może być nawet początku przedawnienia. Mimo że przepis ten ze względu na jego usytuowanie w wymienionym akcie prawnym odnosił się do wierzytelności hipotecznych, to w orzecznictwie jednolicie (poza jednostkowym i odrzuconym stanowiskiem zawartym w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 1950 r., C 74/50, OSN (C) 1951, nr 2, poz. 33) przyjmowano, że ze względu na cel, należy go stosować do wszelkich praw hipotekowanych, w tym więc także do prawa własności (art. 5 Prawa z 1818 r.). Wykładnia tego przepisu została dokonana we wskazanej przez Sąd drugiej instancji uchwale Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów – zasadzie prawnej – z dnia 17 listopada 1958 r., I CO 21/58 (OSNCK 1959, nr 4, poz. 93), według której w wypadku gdy właściciel nieruchomości został ujawniony w księdze wieczystej (hipotecznej), nabycie w drodze zasiedzenia własności tej nieruchomości przez inną osobę nie było pod rządą prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r. dopuszczalne. Wbrew zarzutowi skargi kasacyjnej, prawidłowe było stanowisko Sądu drugiej instancji - zgodne z literalną treścią cytowanej uchwały - że wyłączenie zasiedzenia dotyczyło prawa własności

ujawnionego w księdze hipotecznej. Wynika to jednoznacznie z treści samego przepisu, według którego chodzi o niedopuszczalność zasiedzenia (przedawnienia), ale wobec praw hipotekowanych dopóki nie zostały wykreślone, a więc do praw do tych ksiąg wpisanych (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 1-15.III.1946 r., Zb. O. 1947, Nr 15). Na różnicę pomiędzy prawami, które nie zostały ujawnione w księdze wieczystej, a prawami które zostały ujawnione zwrócono uwagę także w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1960 r., II CO 22/60 (nie publ.). Niedopuszczalność zasiedzenia *contra tabulas* - przyjęty także w Prawie z 1818 r. - występuje tylko wtedy, gdy ma ono miejsce przeciwko prawu wpisanemu w księdze wieczystej. Istota tego zakazu polega na tym, że ujawniony w księdze wieczystej właściciel nieruchomości nie mógł czuć się zagrożony, że utraci swą własność na skutek nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia. Wynika to także z motywów, którymi kierował się ustawodawca wprowadzając rozwiązanie zawarte w art. 123 Prawa z 1818 r. szczegółowo omówione w uzasadnieniu powołanej uchwały z dnia 17 listopada 1958 r., I CO 21/58. Wskazano w niej, że ustawodawca z 1818 r., zamierzając w przyjętym przez siebie systemie ksiąg wieczystych ułatwić obrót nieruchomościami i kredyt hipoteczny, uważał, że przyjęta przez niego zasada jawności pod względem materialnym w szczególności zapewnia właścicielowi wpisanemu w księdze wieczystej, iż nie będzie pozbawiony przez zasiedzenie przedmiotu swej własności i że wskutek tego zbędny jest w tej kwestii szczególny przepis ustawy. Z motywów do projektu ustawy z 1818 r., przedstawionych Radzie Stanu przez deputację prawodawczą (Godlewski: Zbiór prac przygotowawczych do ustaw hipotecznych w Król. Pol., str. 44) wynika, że przyjęte rozwiązania były wzorowane na rozwiązaniach pruskich, według których przeciw osnowie ksiąg hipotecznych przeszkrypcja nie ma miejsca. Podkreślono także, iż swym poglądem ustawodawca polski z 1818 r. nie jest odosobniony. Również bardziej nowocześni kodyfikatorzy niemieccy z 1896 r. uważali, że już sama zasada systemu ksiąg wieczystych, zwana w terminologii doktryny niemieckiej zasadą wpisu, powinna wyłączać nabycie przez zasiedzenie własności nieruchomości mającej urzędową księgę wieczystą przeciw wpisanemu właścicielowi, i ograniczyli się do przyjęcia instytucji unormowanej w § 927 k.c.n. obejmującej wypadki, gdy w istocie wpis właściciela jakby nie istnieje. Przewidziano

w § 900 także wypadek zasiedzenia własności nieruchomości, gdy posiadający figurował jednocześnie jako właściciel w księdze wieczystej, a więc zasiedzenie *secundum tabulas*. Na tym samym stanowisku stanął ustawodawca (art. 662 kod. cyw. szwajc.) szwajcarski z 1912 r. Wskazano także, iż tak to było rozumiane także przez doktrynę i orzecznictwo, które, powtarzając argumenty Holewińskiego (Przedawnienie a hipoteka, "Gazeta Sądowa Warsz." z 1893 r., str. 227 i nast.): „Chociażby to było najdowodniej wykazane, że art. 123 miał na widoku li tylko wierzytelność hipotecznie zabezpieczoną, tym niemniej spod jego rozporządzenia nie mógłby być wyjęty wpis prawa własności, zasada tu i tam jest jedna”, przy czym dodawał, że tak jak dłużnik hipoteczny nie mógłby zasłaniać się przedawnieniem przeciwko poszukiwaniom wierzyciela, tak samo i z tych samych zasad przeciwko akcji windykacyjnej - co należy podkreślić - wpisanego do księgi wieczystej właściciela nie można by bronić się zasiedzeniem. Zajęte stanowisko co do wykładni art. 123 Prawa z 1818 r. znajduje potwierdzenie także w motywach orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1932 r., I C. 1751/31 (OSP 1932, poz. 515). Tylko ubocznie dodać należy, że sytuacje, w których dla nieruchomości była prowadzona księga wieczysta (hipoteczna), ale nie był w niej wpisany właściciel były zupełnie wyjątkowe, co oznacza, że z reguły, jeżeli nieruchomość miała urzędzoną księgę wieczystą nie było dopuszczalne nabycie prawa do tej nieruchomości przez zasiedzenie.

Powyższe nie przesądza jednak o tym, że podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego przez ich niewłaściwe zastosowanie nie są uzasadnione. Brak pewnej podstawy faktycznej nie pozwala bowiem na jednoznaczne przesądzenie, czy w sprawie zachodziły w ogóle przesłanki do wyłączenia zastosowania art. 123 Prawa z 1818 r., a w konsekwencji przyjęcia początkowej daty biegu terminu zasiedzenia przyjętej przez Sąd Okręgowy. Należy także podkreślić, że samo ustalenie, iż dla nieruchomości objętej wnioskiem istniała księga wieczysta, która jednak zaginęła, nie przesądza o tym, że nie było w niej ujawnione prawo własności, a w związku z tym również, że zakaz wynikający z art. 123 Prawa z 1818 r. nie miał do niej zastosowania, co z kolei ma znaczenie dla określenia właściwej normy zawartej w art. XXXIII albo art. XXXIV p.w.p.r.i.p.o.k.w. do oceny stanu istniejącego przed wejściem w życie przepisów

Prawa rzeczowego z 1946 r. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1960 r., II CO 22/60). Zwrócić przy tym należy uwagę na to, że zaginięcie księgi wieczystej nie jest przeszkodą do ewentualnego przeprowadzenia dowodu na okoliczność nie tylko jej istnienia, ale również wpisu w niej osoby, przeciwko której bieгло zasiedzenie.

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

kc