

Sygn. akt II CSKP 1198/22

POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)

SSN Jacek Grela

SSN Jacek Widło (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku H. M. M., J. M., K. M. i S. E. P.

z udziałem m. W. i E. G.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 30 czerwca 2022 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania m. W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 8 listopada 2013 r., sygn. akt V Ca [...],

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 9 maja 2012 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek H. M.
o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości położonej przy ulicy N. w W.,

stanowiącej działkę ewidencyjną nr 27 z obrębu [...], dla której Sąd ten prowadzi księgę wieczystą nr KW [...] /8. 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. W.. W latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych C. M. dzierżawiła nieruchomość, która wówczas figurowała pod adresem N.. C. M. zmarła [...] 1990 r. i od tego czasu nieruchomością władał wnioskodawca wraz ze swą żoną H. M.. W okresie od 1 stycznia 1992 r. do 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. W. 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 1 stycznia 1947 r., tj. do dnia uchylenia Prawa z dnia 26 kwietnia 1818 r. o ustalaniu własności dóbr nieruchomych, 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 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 położnych na obszarze miast. Zakaz zasiadywania nieruchomości państwowych utrzymany został następnie w art. 177 Kodeksu cywilnego, obowiązującego od 1 stycznia 1965 r. Zasiedzenie nieruchomości objętej wnioskiem stało się na powrót możliwe dopiero z 27 maja 1990 r., tj. z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 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 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 25 maja 2005 r., gdy m. W. wystąpiło z powództwem o wydanie nieruchomości.

Na skutek rozpoznania apelacji wnioskodawcy wniesionej od postanowienia Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z 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 [...], dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr [...]/8.

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 obowiązku ujawniania prawa własności ówczesny akt prawny nie wprowadzał. Z art. 5 Prawa z 1818 r. wynikało jedynie zobowiązanie wciągnięcia tytułu nabycia do ksiąg wieczystych w celu uzyskania prawa rozporządzania własnością dóbr nieruchomych. Dlatego też chybiona była ocena Sądu Rejonowego, że zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości pod rządem Prawa z 1818 r. było niedopuszczalne.

Rozpoczęty 26 grudnia 1930 r. bieg trzydziestoletniego terminu zasiedzenia, stosownie do art. 2262 Kodeksu Napoleona (dalej – KN), nie mógł zakończyć się przed dniem wejścia w życie Prawa rzeczowego z 1946 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. W., a w 1951 r. została upaństwowiona. W okresie od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, do dnia uchylenia przepisu art. 177 k.c. - z dniem 2 października 1990 r. na mocy ustawy z dnia 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 bieгло 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 dnia 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. W., 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 w W.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Należy uznać za zasadny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Postępowanie apelacyjne zbliżone jest do modelu apelacji pełnej. Uzasadnienie orzeczenia Sądu drugiej instancji wydane w następstwie rozpoznania apelacji powinno odnosić się zarówno do zarzutów apelacji oraz 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 dokonał ustalenia tych faktów - lub też wskazać podstawy do przyjęcia tych ustaleń - 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 i prawnej rozstrzygnięcia - nie spełnia uzasadnienie zaskarżonego postanowienia. Dokonanie jednoznacznych ustaleń dotyczących okoliczności wejścia w posiadanie nieruchomości przez matkę wnioskodawcy było istotne nie tylko dla dokonania oceny dobrej bądź złej wiary 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.

W szczególności zasadny jest zarzut naruszenia prawa procesowego - art. 328 § 2 k.p.c. - w związku z brakiem wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia podstawy prawnej stwierdzonego zasiedzenia, przez co nie można odtworzyć procesu myślowego Sądu Odwoławczego, który doprowadził do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie na rzeczy C. M. z dniem 26 grudnia 1960 r. Ma to znaczenie z punktu widzenia treści naruszonego przepisu art. 328 § 2 k.p.c., który nakazywał wskazanie podstawy prawnej rozstrzygnięcia, pozwalając na kontrolę zaistnienia przesłanek stwierdzenia zasiedzenia. W dacie stwierdzonego zasiedzenia obowiązywał dekret z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 – dalej „prawo rzeczowe z 1946”), który określał przesłanki zasiedzenia przy możliwości skrócenia terminu wymaganego do zasiedzenia nieruchomości. Wskazany XXXIV § 1 i 2 dekretu Rady Ministrów z dnia 11 października 1946 r. Przepisów wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (p.w.p.r.i.p.o.k.w. -Dz. U. Nr 57, poz. 321) nie jest w rzeczywistości podzielony na paragrafy. Można domniemywać, że chodziło o przepis XXXIII § 1 i § 2 p.w.p.r.i.p.o.k.w. Wskazanie właściwej podstawy prawnej pozwala na ustalenie przesłanek koniecznych dla stwierdzenia zasiedzenia oraz ustalenia w procesie subsumpcji czy są one spełnione w ustalonym stanie faktycznym.

W tym kontekście nie można jednoznacznie przesądzić zarzutu naruszenia art. 123 Prawa z 1818 r.

Brak pełnej i pewnej podstawy faktycznej nie pozwala na jednoznaczne przesądzenie, czy w sprawie zachodziły w ogóle przesłanki do wyłączenia zastosowania art. 123 Prawa z 1818 r., i uznania za właściwą przyjętej przez Sąd Okręgowy początkowej daty biegu terminu zasiedzenia. 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. (zob. 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 biegło zasiedzenie.

W szczególności dotyczy to kwestii czy w sprawie należy zastosować przepisy Kodeksu Napoleona z 5 marca 1803 r. (K. N. z 1804 r. Nr 1, poz. 1) i Prawa o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 26 kwietnia 1818 r. (Dz. U. Z. C. Z. W. Nr 18/1919 r. poz. 157), w świetle przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach hipotecznych (dekret Rady Ministrów z dnia 11 października 1946 r., Dz.U. z 1946 r. Nr 57, poz. 321), czy też dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319) o zasiedzeniu, w kontekście reguł intertemporalnych dotyczących zmiany treści prawa rzeczowego na skutek wejścia w życie nowego aktu prawnego.

Na podstawie art. 712 KN istniała możliwość nabycia własności także przez przedawnienie, do czego prowadziło, stosownie do art. 2229, posiadanie ciągle i nieprzerwane, spokojne, jawne i nie dwuznaczne, pod tytułem właściciela, przy uwzględnieniu domniemań objętych art. 2230 i 2231 KN. Nabycie własności przez przedawnienie po upływie 30 lat, zgodnie z art. 2262 KN, możliwe było w razie posiadania tytułu nieważnego z powodu niedochowania formy czynności prawnej – art. 2267 KN.

Z dniem 1 stycznia 1947 r., stosownie do art. III § 1 pkt 1 i XXXIII dekretu Rady Ministrów z dnia 11 października 1946 r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie Prawa rzeczowego z 1946 r., stosowało się od tej chwili przepisy tego prawa; dotyczyło to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. W odniesieniu do terminu zasiedzenia w art. XXXIII § 2 p.w.p.r.i.p.o.k.w. przewidziana została możliwość stosowania dla zasiedzenia rozpoczętego przed wejściem w życie prawa rzeczowego, terminu przewidzianego w przepisach dotychczasowych, jeżeli zgodnie z nimi zasiedzenie nastąpiłoby

wcześniej niż przy zastosowaniu krótszego terminu, objętego Prawem rzeczowym. Przepis ten zakładał, że zasiedzenie przed wejściem przepisów Prawa rzeczowego było dopuszczalne w świetle wcześniej obowiązującego prawa. Natomiast inaczej uregulowano sytuację, w której dotychczas obowiązujące przepisy wyłączały zasiedzenie. Dotyczyło to nieruchomości mających urządzone księgi wieczyste pod rządą Prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r. Z treści art. 123 Prawa o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r. wynikało, iż wyłączona była możliwość nabycia przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości hipotekowanej i stan taki trwał do 31 grudnia 1946 r. włącznie, to jest do wejścia w życie dekretu Prawo rzeczowe i przepisów go wprowadzających, które uchylił wyżej wskazane Prawo o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r.

Zgodnie z art. XXXIV, p.w.p.r.i.p.o.k.w.: „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, jednak najwyżej o połowę”. Nawet więc stosowanie przepisów nowych dekretów związane było z przesłankowym ustaleniem dopuszczalności stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie przed 1 stycznia 1947 r.

Przesłanki zasiedzenia po 1 stycznia 1947 r. uregulowano w art. 50 § 1 i n. Prawa rzeczowego z 1946.

Jednocześnie w art. 296 § 1 Prawa rzeczowego z 1946 zawarta została definicja posiadania wskazująca, iż kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel, jest jej posiadaczem. Należy zauważyć, że w świetle nie w pełni ustalonego stanu faktycznego, w latach sześćdziesiątych XX wieku, a więc w końcu upływu biegu terminu zasiedzenia, które stwierdził sąd drugiej instancji, C. M. dzierżawiła nieruchomość położoną w W. przy ul. N. (której adres następnie zmieniono na ul. X. i w stosunku do której stwierdzono zasiedzenie, k. 205). Z ustaleń faktycznych nie wynika, czy dotyczyło to całej nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie,

czy też jej części albo takiej części gruntu, która nie jest objęta wnioskiem o zasiedzenie. Nawet przy tych niepełnych ustaleniach faktycznych, wskazuje to a *limine* na zależny charakter jej posiadania, a więc władztwa faktycznego w zakresie innego prawa podmiotowego niż własność. Zarówno pod rządami Kodeksu Napoleona, jak i Prawa rzeczowego z 1946 przesłanką posiadania prowadzącego do nabycia własności przez zasiedzenie, było posiadanie samoistne przez cały czas wymagany do zasiedzenia.

Natomiast Sąd drugiej instancji, zmieniając postanowienie Sądu Rejonowego, które oddalało wniosek o zasiedzenie, analizował wyłącznie kwestię dobrej i złej wiary C. M.. Na obecnym etapie nie da się jednoznacznie przesądzić zasadności zarzutu naruszenia art. 50 Prawa rzeczowego z 1946 i art. 123 prawa o ustalaniu własności nieruchomości z 1818 r., ale jego naruszenie jest wysoce prawdopodobne. W sprawie ma zastosowanie ustawa hipoteczna z 1818 r., w zakresie ustalenia przesłanki dopuszczalności zasiedzenia przed 1 stycznia 1947 roku. Z ustaleń sądów obu instancji wynikało, że dla nieruchomości objętej wnioskiem o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie była urządzona księga wieczysta, która jednak zaginęła. Jej treść można ustalić innymi środkami dowodowymi niż sam dokument księgi (wypisy z rejestru gruntów, odpisy z innych ksiąg wieczystych itp.). Sąd drugiej instancji uznał, że z art. 5 prawa o ustalaniu własności nieruchomości z 1818 r. wynika, że właściciel nieruchomości nie musi być ujawniony w księdze wieczystej. Taki pogląd nie jest uzasadniony. Zgodnie z art. 123 prawa o ustalaniu własności nieruchomości z 1818 r. „prawa hipotekowane nie potrzebują odnowienia wpisu, dopóki nie zostały wykreślone z ksiąg hipotecznych, nie może być nawet początku przedawnienia”. Z tego przepisu wynika, że wyłączona była możliwość nabycia przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości hipotekowanej i stan taki trwał do 31 grudnia 1946 r. włącznie, to jest do wejścia w życie dekretu Prawo rzeczowe i przepisów go wprowadzających, które uchylili wyżej wskazane Prawo o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r. Należy zauważyć dodatkowo, że art. 1 prawa o ustalaniu własności dóbr nieruchomości z 1818 r. przewidywał obowiązek zawierania wszelkich umów dotyczących przenoszenia prawa własności, jak też obciążania prawa własności majątku nieruchomego w formie aktu

notarialnego. Zgodnie z jego treścią: „wszelkie czynności między żyjącymi, których skutkiem ma być przeniesienie własności dóbr nieruchomości (art. 5), ścieśnienie (art. 6.), obciążenie (art. 7.), uwolnienie od obciążeń (art. 9), tejże własności; wszelkie podobne czynności które się ściągają do praw hipotekowanych (art. 8. 9) zawierane będą w kancelarii właściwej dobrom nieruchomym przez strony osobiście, lub przez pełnomocników do tego szczególnie i urzędownie umocowanych". Z kolei art. 5 i 6 powyższego prawa nakazywał zakładanie ksiąg wieczystych dla nieruchomości. Art. 5 stanowił, że: „Prawo rozporządzenia własnością dóbr nieruchomości zyskuje się przez wciągnięcie tytułu nabycia do ksiąg hipotecznych" a art. 6, głosił że: „Ścieśnienie własności dóbr nieruchomości (art. 43.), szczególne ciężary wieczyste (art. 44), służebności gruntowe (art. 45), powinny być jawne przez wciągnięcie tytułu do ksiąg hipotecznych".

Zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych regulowała Instrukcja dla Komisji Hipotecznej i kancelarii Ziemiańskiej Województwa Mazowieckiego z dnia 30 czerwca 1819 roku, tytuł IX O księgach hipotecznych i ich wewnętrznym porządku w szczególności (zob. Zbiór przepisów administracyjnych, Wydział Sprawiedliwości, cz. 2, Warszawa 1867, s. 397-439). Zgodnie z art. 162 prawa z 1818, księgi hipoteczne prowadzone były dla dóbr ziemskich i miast, w których zasiada sąd ziemski (por. T. Kubicki, Księgi hipoteczne w prawie dziewiętnastowiecznego Królestwa Polskiego. Zasady konstrukcji - forma wewnętrzna i zewnętrzna, Studia z Dziejów Państwa i Prawa Polskiego 11, 2008, s. 39). Pierwszy wpis, tzw. pierwiastkowe zaprowadzenie ksiąg wieczystych należało do oddzielnej Komisji, składającej się z jednego Sędziego Apelacyjnego, z jednego Sędziego właściwego Sądu Ziemskiego i jednego członka przez Radę Wojewódzką. Miało to gwarantować rzetelną ocenę prawną i samo założenie księgi wieczystej. Każda księga miała być prowadzona dla jednej nieruchomości. Księgi hipoteczne składały się z trzech części: a) wykazu hipotecznego; b) księgi umów wieczystych; c) zbioru dokumentów składanych do księgi wieczystej. Najistotniejszy wykaz hipoteczny składał się z czterech działów, w których wymieniano właściciela.

W sprawie niewykluczone jest także zastosowanie domniemań faktycznych. Z faktu ustalenia, że dla nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie urządzona była księga wieczysta wynika możliwość zastosowania domniemania faktycznego,

że wpis w tej księdze był zgodny z ówczesnie obowiązującymi przepisami prawnymi, stanem faktycznym i prawnym. Pierwszy wpis dokonany był przez sędziów na podstawie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza, który musiał wymienić rodzaj transakcji, zindywidualizować strony i przedmiot transakcji. W orzecznictwie stwierdza się, że fakty stanowiące podstawę domniemań faktycznych podlegają ogólnym regułom dowodowym i dopiero obiektywnie udowodniona pewność ich wystąpienia może stanowić podstawę dla dalszego wnioskowania (wyroki SN: z 17 października 2000 r., I CKN 1196/98; z 9 czerwca 2009 r., II CSK 34/09). Zastosowanie domniemania faktycznego na podstawie art. 231 k.p.c. wiązałoby się z ustalonym faktem istnienia księgi wieczystej dla objętej wnioskiem nieruchomości.

Sąd drugiej instancji, inaczej niż Sąd Rejonowy, przyjął, że nie można stwierdzić, że w zaginionej księdze wieczystej został ujawniony właściciel, uznając, że nie można przyjąć takiego domniemania (ujawnienia właściciela), gdyż „obligu ujawniania prawa własności ówczesny akt nie przewidywał”. Wskazał, że w jego ocenie z art. 5 prawa o ustalaniu własności dóbr nieruchomości wynikał jedynie obowiązek wciągnięcia tytułu nabycia do ksiąg wieczystych, w celu rozporządzania własnością dóbr nieruchomości. Wniosek taki jest dowolny.

Z powyżej analizowanych przepisów wynika, że jeżeli zakładano księgę wieczystą, to następowało to na podstawie tytułu własności, w formie aktu notarialnego, który m.in. musiał wymieniać strony i rodzaj transakcji. Jeżeli założono księgę wieczystą, to można było tego dokonać na podstawie niewadliwego tytułu własności, który określał osobę nabywcy właściciela i którego następnie ujawniano w wykazie hipotecznym.

Z prawa z 1818 r. wynikało jedynie, że dopóki akt notarialny mający za przedmiot zbycie lub obciążenie nieruchomości nie został wpisany do księgi wieczystej powstawały jedynie skutki obligacyjne pomiędzy stronami umowy, natomiast nie następowały skutki rzeczowe i nie powstawało prawo do rozporządzania własnością nieruchomości. Nie oznacza to braku obowiązku wskazania w tytule własności i w księgach wieczystych właściciela. Na podstawie wadliwie sporządzonego tytułu własności wpis do ksiąg wieczystych nie mógł

nastąpić, zwłaszcza w sytuacji, jeżeli wykaz hipoteczny obligował do ujawnienia właściciela. Z tego wynika, że uznanie, iż doszło do założenia księgi wieczystej dla nieruchomości bez ujawnienia w wykazie hipotecznym właściciela (tytułu własności), pomimo takiego obowiązku, jest niczym nieuzasadnione. Sytuacji braku wpisu właściciela w księdze wieczystej wykluczyć nie można, ale byłoby to wyjątkowe i mało prawdopodobne hipotetyczne zdarzenie.

Konkludując, należy stwierdzić, że pod rządem Prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach, nie było możliwe zasiedzenie nieruchomości, jeśli jej właściciele zostali ujawnieni w księdze wieczystej (zob. uchwała SN z 17 listopada 1958 r., III CO 21/58, OSN z 1958, poz. 93). Jeżeli księga została założona, to zasadniczo nie mogło się to odbyć bez ujawnienia w niej właściciela. W rezultacie nie można na obecnym etapie jednoznacznie przesądzić, że w sprawie nie znajdzie zastosowania ograniczenie zasiedzenia nieruchomości obowiązujące do 1 stycznia 1947 r., z racji urządzenia dla niej księgi wieczystej (art. 123 prawa o ustalaniu własności dóbr nieruchomości z 1818 r.). Co za tym idzie, nie można było zastosować art. XXXIII par. 1 i 2 przepisów prowadzących dekret prawo rzeczowe.

Należy także zauważyć, że w sprawie stwierdzono zasiedzenie na rzecz innego podmiotu niż wskazany we wniosku. Jeżeli zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje na nabycie prawa w drodze zasiedzenia przez inną osobę niż wskazana we wniosku, wzgląd na ekonomię postępowania i ochronę interesu indywidualnego oraz wymaganie właściwego ukształtowania postępowania nakładają na sąd wynikający z art. 2 i 45 ust. 1 Konstytucji obowiązek umożliwienia biorącym w nim udział osobom modyfikacji żądania przez zwrócenie uwagi na ewentualną potrzebę zmiany wniosku, jak i wskazania wszystkich zainteresowanych w sprawie, co wynika np. z następstwa prawnego (postanowienie SN z 26 lutego 2021 r., III CSKP 68/21). W postępowaniu nieprocesowym w sprawach o stwierdzenie zasiedzenia obowiązuje bowiem zasada związania żądaniem i zakazu orzekania ponad żądanie (art. 321 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Związanie sądu granicami żądania obejmuje wskazanie posiadania ruchomości albo nieruchomości, które miało doprowadzić do nabycia prawa rzeczowego do nich w wyniku zasiedzenia, wskazanie prawa, które miało

zostać nabyte w następstwie upływu terminu przewidzianego prawem, oraz wskazanie przez wnioskodawcę lub innego uczestnika podmiotu, na którego rzecz ma być stwierdzone nabycie (postanowienie SN z 23 października 2020 r., V CZ 41/20).

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.

[as]