

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2021 r., wydanym w sprawie z wniosku Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości o łącznej powierzchni 0,0898 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki Nr (...) w obrębie B-45 położone w Ł. przy ul. (...) oraz o wpis prawa własności na rzecz Skarbu Państwa w dziale II nowozałożonej księgi wieczystej, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wnioski.

W uzasadnieniu wydanego rozstrzygnięcia Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z treścią art. 713 Kodeksu N. dobra niemające właściciela należały do państwa i zaznaczył, że przepis ten nadal może stanowić podstawę do ujawnienia prawa własności Skarbu Państwa w księdze wieczystej. Wywiódł dalej, że norma ta znajdzie zastosowanie w razie powołania i wykazania przez Skarb Państwa stanowiących podstawę zawartego w tym przepisie domniemania prawnego okoliczności, z których wynikać będzie stan faktyczny i prawny nieruchomości w okresie obowiązywania art. 713 Kodeksu N., tj. w okresie od 22 lipca 1807 r. do 31 grudnia 1946 r., jednak w ocenie Sądu meriti załączone do wniosku dowody nie są wystarczające dla wykazania okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności nie pozwalają stwierdzić, że w czasie obowiązywania Kodeksu Napoleona objęta wnioskiem nieruchomość nie stanowiła niczyjej własności, co potencjalnie umożliwiłoby zastosowanie do niej art. 713 tego Kodeksu.

Apelację tego orzeczenia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości, domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie żądania objętego wnioskiem (ze wskazaniem tym razem – odmiennie niż we wniosku wszczynającym postępowanie – że działka Nr (...) położona jest przy ul. (...), nie zaś przy ul. (...)) i zarzucając, że Sąd Rejonowy niesłusznie uznał, iż załączone do wniosku opracowanie geodezyjno-prawne nie może stanowić podstawy założenia księgi wieczystej i wpisu do niej prawa własności na rzecz Skarbu Państwa, skoro korzysta z domniemania prawdziwości oraz zgodności z prawdą i potwierdza przy tym – w oparciu o wszelkie możliwe źródła – że w czasie obowiązywania art. 713 Kodeksu N., tj. pomiędzy 22 lipca 1807 r. i 31 grudnia 1946 r., działki objęte wnioskiem nie miały właściciela. Ponadto skarżący wskazał, że w latach 2014-2018 sądy uwzględniały wnioski o założenie ksiąg wieczystych oparte na tożsamej dokumentacji.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja podlegała oddaleniu jako całkowicie bezzasadna.

W judykaturze i doktrynie jednoznacznie przesądzone, że art. 713 Kodeksu N. może stanowić samodzielną podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, podnosząc przy tym, że argumenty systemowe i funkcjonalne przemawiają za szerszą wykładnią tego przepisu, z której będzie wynikać, iż dotyczył on nie tylko nieruchomości niczyich, ale odnosił się również do sytuacji, w których właściciel nieruchomości był nieznany (tak np. w uchwale SN z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 29/13, OSNC Nr 1 z 2014 r., poz. 5 i w wielu innych orzeczeniach). Rozpoznając wniosek o założenie księgi wieczystej przez dokonanie w niej pierwszego wpisu, Sąd wprawdzie tak samo jak przy rozpoznawaniu wniosku o wpis bada, w myśl art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (tak np. w postanowieniu SN z dnia 30 stycznia 2015 r., III CSK 145/14, OSNC Nr 2 z 2016 r., poz. 22), niemniej w związku z podstawą nabycia prawa własności i dokonania wpisu powoływana we wniosku nie mogą w takim wypadku – ze względu na to, że bezpośrednią podstawę wpisu ma w tym wypadku stanowić przepis ustawy – wchodzić w rachubę dokumenty, o których mowa w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), czyli wskazujące wprost na tytuł własności. W orzecznictwie wyrażono jednak słuszny pogląd, że treść art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie stawia przeszkód, by podstawą dokonania wpisu były dokumenty, które wskazują na spełnienie wymagań koniecznych dla dokonania konkretnego wpisu, a więc wykazujące istnienie okoliczności faktycznych, z którymi określony przepis wiąże skutki prawne w postaci nabycia prawa własności nieruchomości, jak również okoliczności faktycznych stanowiących podstawę domniemania prawnego, z którego wnioskodawca wywodzi swoje

prawo własności. Skarb Państwa, składający wniosek o założenie księgi wieczystej i wpisanie jego prawa własności do nieruchomości na podstawie art. 713 Kodeksu N., powinien wykazać tymi dokumentami, że w określonym momencie obowiązywania tego przepisu, najpóźniej w dniu 31 grudnia 1946 r., przedmiotowa nieruchomość była nieruchomością niemającą właściciela lub że jej właściciel był wówczas nieznany (tak w postanowieniu SN z dnia 28 stycznia 2010 r., I CSK 222/09, OSNC-ZD nr C z 2010 r., poz. 93, w postanowieniu SN z dnia 20 czerwca 2012 r., I CSK 220/12, OSNC-ZD nr B z 2013 r., poz. 41, w postanowieniu SN z dnia 11 kwietnia 2013 r., II CSK 447/12, niepubl. lub w postanowieniu SN z dnia 15 stycznia 2014 r., I CSK 204/13, niepubl.).

W rozpoznawanej sprawie wnioskodawca załączył do wniosku dowody z dokumentów w postaci wypisu z rejestru gruntów, wrysu z mapy ewidencyjnej oraz opracowania geodezyjno-prawnego, w ramach którego geodeta analizował treść obecnie dostępnych dokumentów obrazujących stan prawny obu działek gruntu objętych wnioskiem, niemniej jednak treść tych dokumentów nie pozwala uznać ich za dowód zdolny wykazać okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia wniosku, a więc stan faktyczny i prawny nieruchomości w okresie obowiązywania art. 713 Kodeksu N., który mógłby posłużyć jako podstawa faktyczna wynikającego z tego unormowania domniemania przysługiwania Skarbowi Państwa prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Sąd odwoławczy bynajmniej nie kwestionuje prawdziwości i zgodności z prawdą przedłożonej dokumentacji, zauważa jednak, że mija się z prawdą skarżący, wywodząc, że w przedmiotowym opracowaniu zawarto stwierdzenie, że w czasie w czasie obowiązywania art. 713 Kodeksu N., tj. pomiędzy 22 lipca 1807 r. i 31 grudnia 1946 r., działki objęte wnioskiem nie miały właściciela. W rzeczywistości autorowi opracowania udało się ustalić jedynie, że nie jest możliwe ustalenie właściciela nieruchomości na podstawie badania ksiąg wieczystych i analizy dostępnych dokumentów z okresu obowiązywania Kodeksu Napoleona, gdyż nie odnaleziono dokumentów pochodzących z okresu od 22 lipca 1807 r. do 31 grudnia 1946 r. i stanowiących podstawę nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa, inną osobę prawną lub osobę fizyczną. Oznacza to niewątpliwie, że właściciel nieruchomości jest nieznany w chwili obecnej i według wszelkiego prawdopodobieństwa także niemożliwy do ustalenia. Skarżący winien dostrzec jednak, że aktualnie nie obowiązuje już ani art. 713 Kodeksu N., ani żaden inny przepis, który wiązałby nabycie własności przez Skarb Państwa z tego rodzaju stanem rzeczy, zaś istotą nabycia prawa własności przez Skarb Państwa z mocy powołanego przepisu jest istnienie opisanego w załączonym operacie stanu rzeczy nie obecnie, ale w czasie, kiedy ten przepis posiadał moc obowiązującą.

Jak powiedziano już wyżej, aby Skarb Państwa mógł skutecznie ubiegać się o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności na swoją rzecz, musi wykazać odpowiednimi dokumentami, że właściciela nie było lub był nieznany w czasie obowiązywania tego przepisu, a więc w dowolnej chwili w okresie od 22 lipca 1807 r. do 31 grudnia 1946 r., gdyż tylko takie okoliczności mogą stanowić podstawę faktyczną domniemania z art. 713 Kodeksu N.. Okoliczności takich nie sposób jednak ustalić w oparciu o dokument załączony do wniosku, gdyż ze stwierdzonego w nim faktu, iż w chwili obecnej brak pochodzących z tego okresu dokumentów stwierdzających przysługujący komukolwiek tytuł własności do nieruchomości objętej wnioskiem, nie wynika jeszcze bynajmniej, że także w czasie obowiązywania Kodeksu Napoleona takie dokumenty, świadczące o czyichś prawach do tych gruntów, nie istniały, a tym samym, że również wówczas właściciela tej nieruchomości nie było lub nie był on znany. Jak niejednokrotnie podnoszono w orzecznictwie, brak informacji o właścicielu w dostępnej obecnie dokumentacji, nie jest wystarczającą podstawą do stwierdzenia, że Skarb Państwa stał się właścicielem nieruchomości na podstawie art. 713 Kodeksu N., gdyż dowody te odnoszą się do obecnej sytuacji nieruchomości, a nie do stanu faktycznego przed dniem 1 stycznia 1947 r. (tak np. w postanowieniu SN z dnia 20 czerwca 2012 r., I CSK 220/12, OSNC-ZD nr B z 2013 r., poz. 41 lub w postanowieniu SN z dnia 11 marca 2016 r., I CSK 120/15, niepubl.). Okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy w kontekście hipotezy normy zawartej w art. 713 Kodeksu N. mogą być udowodnione wszelkimi dokumentami archiwalnymi, jednak z dokumentacji takiej musi wynikać, że objęte wnioskiem działki były w dowolnym momencie z okresu od 22 lipca 1807 r. do 31 grudnia 1946 r. nieruchomościami niemającymi ustalonego właściciela lub uznawanymi za skarbowe, choć Skarb Państwa nie dysponował i nie posiadał w stosunku do nich dokumentu potwierdzającego jego własność, natomiast nie sposób ich wykazać jedynie poprzez stwierdzenie braku w chwili obecnej stanowiących tytuł własności dokumentów pochodzących z okresu obowiązywania Kodeksu Napoleona. Fakt, że wnioskodawca z dostępnych mu źródeł nie był w stanie uzyskać dokumentów mogących posłużyć wykazaniu podstawy faktycznej domniemania prawnego zawartego w art. 713 Kodeksu N., nie jest wystarczającym argumentem dla stwierdzenia przez

Sąd wieczystoksięgowy nabycia prawa własności nieruchomości na podstawie powołanego przepisu, a tym bardziej dla uwzględnienia wniosku o założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu tego prawa. Bezspornie wykazanie okoliczności stanowiących elementy stanu faktycznego sprzed lat kilkudziesięciu czy nawet ponad stu, w szczególności odnoszących się do ówczesnego stanu powszechnej wiedzy co do przysługiwania komukolwiek praw do określonej nieruchomości, jest zadaniem bardzo trudnym i z pewnością dlatego właśnie art. 713 Kodeksu N. nader rzadko staje się podstawą wpisu praw do księgi wieczystej. Z kolei w odpowiedzi na argument o uwzględnianiu przez Sądy w latach 2014-2018 wniosków Skarbu Państwa o założenie ksiąg wieczystych opartych na tożsamej dokumentacji wypada podnieść jedynie, że zadaniem Sądu nie jest wydawanie orzeczeń podobnych do tych, które zapadały w przeszłości, ale orzeczeń zgodnych z prawem i jeśli przed rokiem 2018 Sądy pierwszej instancji, rozpoznając wnioski o założenie ksiąg wieczystych, niewłaściwie interpretowały art. 713 Kodeksu N., to należy jedynie wyrazić zadowolenie, że składy orzekające, dzięki pogłębieniu swej wiedzy prawniczej, skorygowały dotychczasową błędną praktykę orzeczniczą.

W efekcie zaskarżone postanowienie należy uznać za prawidłowe, gdyż niedołączenie do wniosku dowodów zdolnych wykazać powołane przez wnioskodawcę podstawy wpisu stanowi podstawę do oddalenia a limine w oparciu o art. 626<sup>9</sup> k.p.c. wniosku o założenie księgi wieczystej i ujawnienie w niej prawa własności wnioskodawcy. Apelacja okazała się bezzasadna, a tym samym musi zostać oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.