

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2021 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, na skutek skargi Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. na postanowienie referendarza sądowego z dnia 22 lutego 2021 r. w sprawie Nr Dz. Kw 97470/20, oddalił wniosek Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. o założenie księgi wieczystej z jednoczesnym wpisem prawa własności.

Sąd Rejonowy oparł rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych.

Dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) bez numeru oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,1707 ha oraz 4 o powierzchni 1,1600 ha nie została założona księga wieczysta ani zbiór dokumentów.

Działka nr (...) odpowiada działce nr (...) z poprzedniej ewidencji gruntów obrębu nr 24 (...). W protokole ustalenia jej granic jako władającego wskazano Prezydium Dzielnicznej Rady Narodowej Ł. i określono jej położenie jako „droga polna do J.". W operacie nr 2/81/73 dla działki nr (...) (odpowiadającej aktualnie działce nr (...)) jako władającego wskazano Radę Narodową Ł. Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, a jako położenie wskazano „drogę dojazdową do pola”.

Działka nr (...) odpowiada działce nr (...) z poprzedniej ewidencji gruntów obrębu nr 24 (...). W protokole ustalenia jej granic jako władającego wskazano J. F. i określono jej położenie jako „od ulicy (...) do gruntów J.". W operacie nr 2/81/73 dla działki nr (...) jako władającego wskazano Radę Narodową Ł. Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, podając za podstawę wpisu Zd 14645, a jako adres nieruchomości wskazano ul. (...).

Sąd Rejonowy uznał, że wniosek nie zasługuje na uwzględnienie, wskazując, że zgodnie z dyspozycją art. 398²² § 2 i 3 k.p.c. w razie wniesienia skargi orzeczenie referendarza Sądowego traci moc. Sąd rozpoznaje je wówczas jako Sąd pierwszej instancji.

Na wstępie zaznaczyć należy, iż wpis w księdze wieczystej dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (626 § 1 i 2 k.p.c.).

W myśl art. 626² § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty, stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Natomiast w stosunku do § 106 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016 r. poz. 312), do wniosku dołącza się dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości. W ust. 2 paragrafu jeżeli dokument stwierdzający nabycie własności zaginął lub uległ zniszczeniu, a wnioskodawca nie ma urzędowo poświadzonego odpisu tego dokumentu, powinien powołać inne dowody stwierdzające nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku.

Wnioskodawca jako podstawę prawną dla wpisu wskazał przepis art. 713 Kodeksu N., zgodnie z którym dobra nie mające pana należą do narodu. Przepis ten może stanowić podstawę do ujawnienia prawa własności Skarbu Państwa w księdze wieczystej w razie wskazania przez Skarb Państwa okoliczności faktycznych przedstawiających jej stan faktyczny i prawny w okresie obowiązywania art. 713 Kodeksu N. tj. w okresie od 22 lipca 1807 r. do 31 grudnia 1946 r. (por. postanowienie SN z dnia 20 czerwca 2012 r., I CSK 220/12 oraz uchwała SN z dnia 27 czerwca 2013 r. III CZP 29/13).

W przytoczonych powyżej orzeczeniach Sąd Najwyższy wskazał, że „art. 713 Kodeksu N. zawiera domniemanie prawne, którym zgodnie z art. 234 k.p.c. sąd jest związany, jednak domniemanie prawne jest jedynie normatywnym nakazem wyciągania z określonych faktów, stanowiących podstawy domniemania, konkretnych, ustawowo określonych wniosków, natomiast przesłanki faktyczne, czyli podstawy domniemania musi wykazać wnioskodawca, zgodnie z

ogólnymi regułami ciężaru dowodzenia przewidzianymi w art. 6 k.c. Skarb Państwa wnioskujący o wpis na podstawie art. 713 Kodeksu N. swojego prawa własności do nieruchomości nie mającej właściciela musi zatem udowodnić istnienie podstawy faktycznej domniemania prawnego zawartego w tym przepisie, a więc musi udowodnić, że w określonym momencie obowiązywania art. 713 Kodeksu N., najpóźniej w dniu 31 grudnia 1946 r., przedmiotowa nieruchomość była nieruchomością nie mającą właściciela. Nie chodzi o przedstawienie w tym przedmiocie określonego dowodu z dokumentu, co jest niemożliwe, lecz o przedstawienie okoliczności faktycznych obrazujących stan faktyczny i prawny nieruchomości w tym czasie i zgłoszenie dowodów potwierdzających te okoliczności. Okoliczności te mogą być przedmiotem badania w postępowaniu wieczystoksięgowym dotyczącym założenia księgi wieczystej dla nieruchomości, która jej nie miała i nie ma też dokumentu nabycia własności nieruchomości przez wnioskodawcę”.

W rozpoznawanej sprawie wnioskodawca do wniosku załączył dokumenty w postaci wypisu z rejestru gruntów, wyrys z mapy ewidencyjnej oraz analizę geodezyjno - prawną. W ocenie Sądu nie są to dowody zdolne wykazać okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia wniosku, a więc stan faktyczny i prawny nieruchomości w okresie obowiązywania art. 713 Kodeksu N., najpóźniej w dniu 31 grudnia 1946 roku. Fakt, że aktualny wypis z rejestru gruntów stwierdza, iż właściciel nieruchomości jest nieustalony a teren jest niehipotekowany, nie obrazuje w żaden sposób stanu faktycznego i prawnego nieruchomości w okresie przed 1 stycznia 1947 roku, a zatem nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Załączone do wniosku dokumenty nie usuwają wątpliwości co do okoliczności, czy działki wskazane przez skarżącego w okresie obowiązywania art. 713 Kodeksu N. nie stanowiły niczyjej własności. Skarżący nie zaoferował żadnych dokumentów ani nie podniósł żadnych okoliczności faktycznych odnoszących się do okresu istotnego dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a pozwalających na przyjęcie domniemania wynikającego z treści art. 713 Kodeksu N..

Podniesiona w skardze okoliczność, że w latach 2014-2018 sądy wieczystoksięgowe uwzględniały wnioski o tożsamej treści i zawierające ten sam rodzaj dokumentów nie daje podstawy do uwzględnienia żądania wniosku. Sąd nie jest w żaden sposób związany stanowiskiem wyrażonym przez inne sądy orzekające w zbliżonych jednak nie identycznych sprawach. Zasadnicze znaczenia dla rozstrzygnięcia indywidualnej sprawy ma treść dokumentów a nie ich rodzaj.

W ocenie Sądu Rejonowego w zaistniałych okolicznościach zachodzi przeszkoda do wpisu w rozumieniu przepisu art. 626⁹ k.p.c., dlatego też wniosek podlega oddaleniu, o czym orzeczono jak w sentencji postanowienia z dnia 28 kwietnia 2021 roku.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. zaskarżając postanowienie z 28 kwietnia 2020 roku, Nr DZ.KW. 974970/20 w całości oraz wnosząc o jego zmianę i dokonanie przez Sąd wpisów zgodnie z żądaniem, tj. założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) b.nr, oznaczonych jako działki nr: (...) o powierzchni 0,1707 ha w obrębie geodezyjnym P-2 i 4 o powierzchni 1,1600 ha w obrębie geodezyjnym P-2 oraz ujawnienie w niej Skarbu Państwa jako właściciela, na podstawie art. 713 Kodeksu N.. W uzasadnieniu apelacji wnioskodawca zarzucił skarżonemu orzeczeniu błąd w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, że dołączona do wniosku analiza geodezyjna (opracowanie geodezyjno-prawne) nie może stanowić dowodu na okoliczność istnienia domniemania zawartego w art. 713 Kodeksu N. i nie wskazuje czy nieruchomość była niczyja, czy też jej właściciele pozostają nieznani.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Zgodnie z jego treścią art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W opinii Sądu Okręgowego, ocena materiału obwodowego przeprowadzona przez Sąd Rejonowy nie narusza granic swobodnej oceny dowodów, wyznaczonej dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. ani nie jest sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, czy doświadczenia życiowego i mieści się w ramach swobody sądu (por. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r., sygn. III CKN

4/98). Ponadto, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu na podstawie tego samego materiału dowodowego udałoby się wysnuć wnioski odmienne. Zarzut obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może też polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. II CKN 572/99, oraz w wyroku z dnia 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00).

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd II instancji w żadnej mierze nie mógł się zgodzić z zapatrywaniem skarżącego jakoby z treści złożonych dokumentów miał wynikać wniosek, iż nieruchomości we wzmiankowanym okresie nie miała właściciela. Z materiału tego wynika, iż nieruchomości znajdowała się we władaniu J. F.. Brak jest natomiast jakichkolwiek danych dotyczących okresów poprzednich. W kontekście poczynionych uwag należy skonstatować, że wbrew wywodom apelanta w realiach rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył przy tym dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c., a przeprowadzona przez ten Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego.

W stosunku do dalszych kwestii, to jak już trafnie zauważył Sąd Rejonowy zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Jak stanowi art. 626⁸ § 1 k.p.c. wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach. Według art. 626 § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty, stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Natomiast w stosunku do § 106 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 312), do wniosku dołącza się dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości. W ust. 2 paragrafu jeżeli dokument stwierdzający nabycie własności zaginął lub uległ zniszczeniu, a wnioskodawca nie ma urzędowo poświadzonego odpisu tego dokumentu, powinien powołać inne dowody stwierdzające nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku. Stosownie do treści art. 713 Kodeksu N. (dalej k.c. N.) dobra nie mające pana należały do narodu. Przepis ten może stanowić podstawę do ujawnienia prawa własności Skarbu Państwa w księdze wieczystej w razie wskazania przez Skarb Państwa okoliczności faktycznych przedstawiających jej stan faktyczny i prawny w okresie obowiązywania art. 713 Kodeksu N. tj. w okresie od 22 lipca 1807 roku do 31 grudnia 1946 roku. (por. postanowienie SN z dnia 20 czerwca 2012 r., I CSK 220/12 oraz uchwała SN z dnia 27 czerwca 2013 r. III CZP 29/13). Sąd wieczystoksięgowy jedynie w wyjątkowych sytuacjach może powołać przepis prawa, jako samoistną podstawę wpisu prawa własności, kiedy nie ma wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości.

Reasumując założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu na rzecz wnioskodawcy jako właściciela tej nieruchomości w realiach przedmiotowej sprawy nie mogło mieć miejsca, bowiem dokonało by się ono nie na podstawie dyspozycji art. 713 k.c.N., ale z jej naruszeniem, bowiem zaprezentowany materiał dowodowy nie daje podstaw do uznania, że działki wskazane przez skarżącego w okresie obowiązywania art. 713 Kodeksu N. nie stanowiły niczyjej własności. Zatem założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu Skarbu Państwa jako właściciela przedmiotowych działek mogłoby naruszać prawa właścicieli, bądź ich spadkobierców, co byłoby nie do zaakceptowania.

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 r. III CZP 29/13), przepis art. 713 Kodeksu N. może stanowić samodzielną podstawę wpisu prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. A przez „dobra nie mające właściciela” należy rozumieć także nieruchomości, których właściciel jest nieznan. Skarżący nie wykazał jednak, aby w okresie obowiązywania Kodeksu Napoleona właściciel rzeczonych działek gruntu mógł być uznany za nieznanego. W szczególności, na podstawie załączonego do wniosku opracowania geodety, nie można stwierdzić, że przedmiotowa nieruchomość w okresie obowiązywania Kodeksu Napoleona (1808r.-1946r.) nie stanowiła własności osób fizycznych. Utrata lub brak dokumentu stwierdzającego nabycie własności nieruchomości nie powoduje sama przez się utraty tego prawa. W takim przypadku właściciel, nieposiadający tytułu własności może wykazać swoje

prawo własności na podstawie innych dowodów w trybie § 106 ust. 2 powołanego wcześniej rozporządzenia Min. Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r.

W rezultacie wywiedziona przez wnioskodawcę apelacja nie zawierała zarzutów, mogących podważyć rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego, w związku z czym, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.