

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 25 października 2021 r., wydanym w sprawie z wniosku Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości o łącznej powierzchni 1752 m², oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki: Nr (...) w obrębie P-7 położona w Ł. przy ul. (...) bez numeru, Nr 245/8 w obrębie P-7 położona w Ł. przy ul. (...) bez numeru, Nr 245/4 w obrębie P-7 położona w Ł. przy ul. (...) bez (...) i Nr (...) /9 w obrębie P-7 położona w Ł. przy ul. (...) bez numeru oraz o wpis prawa własności na rzecz Skarbu Państwa w dziale II nowozakładanej księgi wieczystej, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

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 wskazania przez Skarb Państwa okoliczności faktycznych przedstawiających 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 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 i zarzucając, że Sąd Rejonowy niesłusznie uznał, iż załączona do wniosku mapa do celów prawnych nie może stanowić podstawy założenia księgi wieczystej i wpisu do niej prawa własności na rzecz Skarbu Państwa, skoro stanowi dokument urzędowy, którego moc dowodowa może zostać wzruszona wyłącznie poprzez przeprowadzenie przeciwdowodu, a będący jej autorem geodeta zawarł w niej uwagę, że po przeprowadzonych badaniach ksiąg wieczystych i dokumentów z okresu obowiązywania art. 713 Kodeksu N., tj. od dnia 22 lipca 1807 r. do dnia 31 grudnia 1946 r. nie odnaleziono dokumentów stanowiących podstawę jej nabycia przez jakikolwiek podmiot i tym samym nie jest obecnie możliwe ustalenie jej właściciela.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu jako całkowicie bezzasadna.

W judykaturze i doktrynie jednoznacznie przesądzono, 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. 626⁸ § 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 powoływaną 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. 626⁸ § 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 nieznan (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 dowód z dokumentu w postaci mapy do celów prawnych zawierającej adnotacje sporządzającego mapę uprawnionego geodety, z których wynika, że poszukiwał on obecnie dostępnych dokumentów obrazujących stan prawny działek gruntu objętych wnioskiem i że nie było możliwe odnalezienie takowych. W ocenie Sądu odwoławczego, treść tego dokumentu nie pozwala jednak uznać go za dowód zdolny wykazać okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia wniosku, a więc faktu istnienia takiego stanu faktycznego i prawnego nieruchomości w okresie obowiązywania art. 713 Kodeksu N., który mógłby posłużyć jako podstawa wynikającego z tego unormowania domniemania, iż prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje Skarbowi Państwa. Sąd odwoławczy bynajmniej nie kwestionuje prawdziwości i zgodności z prawdą przedłożonego dokumentu urzędowego, zauważa jednak, że nie zawarto w nim bynajmniej stwierdzenia, iż 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 mapy udało się stwierdzić jedynie, że nie jest możliwe ustalenie właściciela nieruchomości na podstawie badania ksiąg wieczystych i analizy aktualnie dostępnych dokumentów z okresu obowiązywania Kodeksu Napoleona, gdyż nie odnaleziono dokumentów pochodzących z okresu od 22 lipca 1807 r. do 31 grudnia 1946 r., które stanowiłyby podstawę nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa, inną osobę prawną lub osobę fizyczną. W żadnym razie nie ma tam stwierdzenia, że dokumenty takie nie istniały lub nie były znane także we wskazanym okresie obowiązywania art. 713 Kodeksu N. i że w związku z tym także wówczas właściciel nieruchomości nie był wówczas znany. Oznacza to niewątpliwie, że właściciel nieruchomości jest nieznan 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 zaistnieniem tego rodzaju stanu rzeczy w chwili obecnej, 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 on nieznan 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 bynajmniej w sposób niewątpliwy, że także w czasie obowiązywania Kodeksu Napoleona takie dokumenty 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 w dowolnym momencie z okresu od 22 lipca 1807 r. do 31 grudnia 1946 r. stanowiły nieruchomości niemające ustalonego właściciela lub uznawane za skarbowe, choć Skarb Państwa nie dysponował i nie posiadał w stosunku do nich dokumentu potwierdzającego jego własność, natomiast nie sposób tego wykazać jedynie poprzez stwierdzenie braku w chwili obecnej stanowiących tytuł własności dokumentów pochodzących z okresu obowiązywania Kodeksu Napoleona.

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. 626⁹ 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.