

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 3 grudnia 2020 roku wnioskodawca Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. wniósł o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0904 ha w obrębie G-18 oraz o wpisanie w dziale II nowozałożonej księgi wieczystej jako właściciela Skarbu Państwa. Do wniosku załączono m.in. wypisy z rejestru gruntu, wyrys z mapy ewidencyjnej (...). (...). (...).2020.1 oraz analizę geodezyjno – prawną dotyczącą nieruchomości objętej wnioskiem. W uzasadnieniu żądania wniosku wskazano, iż jego podstawę prawną stanowi art. 713 Kodeksu N.. Skarb Państwa nie posiada dokumentu potwierdzającego nabycie prawa własności nieruchomości objętej wnioskiem. Z załączonej dokumentacji wynika jednak, że właściciel nieruchomości nie był znany od 1808 roku i ten stan nie zmienił się do chwili obecnej. Uznać zatem należy, że tytuł własności nieruchomości wynika z zasady domniemania własności państwa w stosunku do rzeczy, dla których nie istnieją jakiegokolwiek tytuły na rzecz innych osób.

Postanowieniem z dnia 26 maja 2021 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek. W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, iż załączone do wniosku dokumenty geodezyjne ani ich analiza nie wskazują, czy nieruchomość objęta wnioskiem nie miała właściciela w okresie od dnia 1 maja 1808 roku do dnia 31 grudnia 1946 roku.

Wnioskodawca Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. złożył w ustawowym terminie skargę na orzeczenie referendarza sądowego i wniósł o założenie nowej księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...)

o powierzchni 0,0904 ha w obrębie G-18 i wpisanie w dziale II teje księgi jako właściciela Skarbu Państwa. Skarżący powołał się na treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 roku III CZP 29/13, z której wynika, że przepis art. 713 Kodeksu N. może stanowić samodzielną postawę dokonania wpisu w księdze wieczystej prawa własności na rzecz Skarbu Państwa. Załączone do wniosku opracowanie geodezyjno-prawne stanowi zarówno potwierdzenie stanu faktycznego jak i prawnego, a z jego treści wynika, że w czasie obowiązywania kodeksu Napoleona działki objęte wnioskiem nie miały właściciela. Skarżący zaznaczył, że opinia geodezyjno -prawna stanowi dokument urzędowy w rozumieniu art. 76 k.p.c., a zatem stanowi dowód tego, co zostało w niej stwierdzone. Nie bez znaczenia pozostaje również okoliczność, że przywołany przepis jako podstawa założenia ksiąg wieczystych w latach 2014-2018 nie budziła wątpliwości w analogicznych sprawach. \

Postanowieniem z dnia 12 lipca 2021r.Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

Sąd I instancji ustalił, że dla nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0904 ha w obrębie G-18 nie została założona księga wieczysta ani zbiór dokumentów.

Brak jest dokumentów obrazujący stan faktyczny przedmiotowych działek przed dniem 1 stycznia 1947 roku. Przedmiotowa działka pozostaje we władaniu Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł..

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji wywiódł, że 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 I instancji 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 zaferował 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 tym stanie rzeczy Sąd I instancji uznał, że zachodzi przeszkoda do wpisu w rozumieniu przepisu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. , co skutkowało oddaleniem wniosku.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł wnioskodawca.

W uzasadnieniu apelacji skarżący odwołał się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt III CZP 29/13, w której uznał, że przepis art. 713 Kodeksu Cywilnego N. może stanowić samodzielną podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Ponadto skarżący wskazał, że Prezydent Miasta Ł. zlecił specjalistycznej jednostce, posiadającej wymagane uprawnienia zawodowe do wykonywania samodzielnych funkcji w dziedzinie geodezji i kartografii, sporządzenie stosownego dokumentu, tj. opracowania geodezyjno- kartograficznego, któremu przysługuje domniemanie prawdziwości oraz domniemanie zgodności z prawdą. Zdaniem apelującego treść tego dokumentu oraz załączony wypis z ewidencji gruntów jednoznacznie i bezspornie wskazują, że przed 1947 rokiem przedmiotowe nieruchomości nie miały właściciela. Skarżący jednocześnie zauważył, że w analogicznych sprawach podstawa założenia ksiąg wieczystych w oparciu o art. 713 Kodeksu N. w latach 2014-2018 nie budziły wątpliwości.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku.

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

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne bez konieczności ponownego ich przytaczania.

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 różne 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 nieznanym (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 dokumentu w postaci wypisu rejestru gruntów, wrysu z mapy ewidencyjnej oraz analizy geodezyjno- kartograficznej. Zgodzić należy się z twierdzeniem Sądu Rejonowego, iż treści tych dokumentów nie pozwalają uznać ich za dowody zdolne 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. Stwierdzony wnioskami geodety zawartymi w opracowaniu geodezyjno-prawnym fakt, że nie odnaleziono dokumentów pochodzących z okresu od 1 maja 1808 r. do 31 grudnia 1946 r. i stanowiących podstawę nabycia prawa własności tej nieruchomości przez Skarb Państwa, inną osobę prawną lub osobę fizyczną, oznacza niewątpliwie, że właściciel nieruchomości jest nieznanym 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. 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 nieznanym 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, 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, z których by wynikało, że objęte wnioskiem działki były w dowolnym momencie z okresu od 22 lipca 1807 r. do 31 grudnia 1946 r. nieruchomościami o nieustalonym właścicielu 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.

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.