

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 12 lipca 2021 roku, wydanym w sprawie ze skargi Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. na postanowienie referendarza sądowego z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie Nr Dz. Kw 133592/20 w sprawie wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ł. o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) bez numeru, ul. (...), ul. (...) bez numeru, ul. (...) bez numeru oznaczonej jako działki nr (...) o powierzchni 0,1437 ha, 533/5 o powierzchni 0,1664 ha, 400/135 o powierzchni 0,0066 ha, 532/20 o powierzchni 0,4616 ha, 535 o powierzchni 0,0269 ha, 542/55 o powierzchni 0,0594 ha, 400/136 o powierzchni 0,0040 ha w obrębie W-21 oraz o wpis prawa własności na rzecz Skarbu Państwa w dziale II nowozałożonej 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 przepis ten 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 wnioskodawca nie wykazał podstawy wpisu. Sąd Rejonowy zważył, iż wnioskodawca do wniosku załączył dokumenty w postaci wypisu z rejestru gruntu, wrys z mapy ewidencyjnej, oraz analizę geodezyjno- prawną, jednakże w ocenie Sądu nie są to dowody zdolne wykazać okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia wniosku, a więc stan faktyczny i prawa 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.

Apelację tego orzeczenia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości, domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie żądania objętego wnioskiem. 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.

### **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 niczych, 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 niemożliwym 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.