

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14 września 2021 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, na skutek skargi Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. na postanowienie referendarza sądowego z dnia 28 maja 2021 r. w sprawie Nr Dz. Kw 133591/20, oddalił wniosek Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. o założenie księgi wieczystej z jednoczesnym wpisem prawa własności.

Oddalając powyższy wniosek Sąd Rejonowy stwierdził, że wnioskodawca nie przedłożył żadnych dokumentów stwierdzających nabycie przez Skarb Państwa własności przedmiotowej działki, a z załączonych do wniosku wypisu z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej gruntów wynika m.in., że właściciel przedmiotowych działek jest nieustalony, zaś jako władającego wskazano J. F.. Sąd I instancji wskazał, iż z w/w dokumentów wynika także, iż dla przedmiotowej działki położonej przy ulicy (...) w Ł. nie jest prowadzona księga wieczysta, ani też księga dawna.

Sąd Rejonowy przy ustaleniu stanu faktycznego pominął powołane we wniosku jako załącznik opracowanie geodezyjno-prawne z dnia 22 lipca 2020 roku.

W ocenie Sądu I instancji powołanie się na art. 713 Kodeksu N. w sposób dostateczny nie wykazuje, że przedmiotowa nieruchomość stanowi dobro publiczne. Sąd wieczysto-księgowy bada jedynie treść i formę wniosku oraz załączonych do niego dokumentów. Skarżący nie wykazał, w żaden sposób, że przedmiotowa działka przed dniem 1 stycznia 1947 r. spełniała przesłanki z art. 713 Kodeksu N..

Sąd meriti uznał, że wnioskodawca w przedmiotowej sprawie nie wykazał swego prawa własności w żadnym stopniu, to tym samym nie została spełniona przesłanka zarządzenia obwieszczenia publicznego zakładająca uprawdopodobnienie faktu przysługiwania prawa własności. Ponadto zarządzenie przez sąd obwieszczenia publicznego nie może wykazać okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy. Może bowiem doprowadzić jedynie do wyjaśnienia, czy obecnie ktoś przypisuje sobie prawo własności tej nieruchomości, czy też brak takich osób, co nie pozwala jednak na wyprowadzenie z tych faktów logicznych wniosków dotyczących stanu własności nieruchomości w okresie obowiązywania art. 713 Kodeksu N. (tak też SN w uzasadnieniu przywoływanego już Postanowienia z dnia 20 czerwca 2012 roku, w sprawie I CSK 220/12).

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. zaskarżając postanowienie z 14 września 2021 roku, Nr DZ.KW. 133591/20 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, oznaczonej jako działka nr: (...) o powierzchni 1,4207 ha w obrębie geodezyjnym P - 41 oraz wpisanie 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 dokumenty załączone do wniosku oraz analiza geodezyjna (opracowanie geodezyjno-prawne) załączona do wniosku w innej sprawie (wniosek nr (...) z 11.09.2020) nie mogą stanowić dowodu na okoliczność istnienia domniemania zawartego w art. 713 Kodeksu N. i nie wskazują czy nieruchomość była niczyja, czy też jej właściciele pozostają nieznanymi.

### **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).

Zasadnie Sąd Rejonowy pominął powołane we wniosku jako załącznik opracowanie geodezyjno-prawne z dnia 22 lipca 2020 roku. Dokument ten nie został załączony do tego wniosku, a jedynie powołano, że wnioskodawca złożył go przy wniosku w innej sprawie. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do dokonania wpisu w księdze wieczystej, jeżeli wnioskodawca we wniosku jako jego podstawę powołał dokument znajdujący się w innej księdze wieczystej chociażby obie księgi były prowadzone przez ten sam sąd i dotyczyły nieruchomości stanowiących własność tych samych osób, a dokument pozwalał na dokonanie wpisu analogicznego jak w księdze, w której był już podstawą wpisu (postanowienie SN z dnia 31 stycznia 2014 roku, sygn. akt II CSK 218/13, *legalis* 1092604). Wobec powyższego jedynym materiałem dowodowym, jakim w niniejszej sprawie dysponował Sąd stanowił wypis oraz wyrys z mapy ewidencji gruntów, obrazujących aktualny stan faktyczny nieruchomości objętej żądaniem.

Sąd II instancji w żadnej mierze nie mógł się zgodzić z zapatrywaniem skarżącego jakoby z treści złożonych dokumentów miał wynikać wniosek, iż nieruchomość we wzmiankowanym okresie nie miała właściciela. Z materiału tego wynika, iż nieruchomość 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.

Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 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. 626<sup>8</sup> § 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. 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.

Sąd Najwyższy w przytoczonych powyżej orzeczeniach 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 nieruchomości 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 i wrys z mapy ewidencyjnej oraz powołał się na analizę goedezjino – prawną załączoną do wniosku w innej sprawie. W ocenie Sądu Okręgowego 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.

Dokumenty jakie apelujący załączył do wniosku nie usuwają wątpliwości co do okoliczności, czy działki wskazane przez apelującego 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 apelacji okoliczność, że VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kielcach realizuje w podobnych rodzajowo sprawach wnioski tamtejszego samorządu powołujące jedynie art. 713 Kodeksu N. 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 składy orzekające w zbliżonych jednak nie identycznych sprawach. Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia indywidualnej sprawy ma treść dokumentów a nie ich rodzaj.

Podsumowując założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu na rzecz wnioskodawcy jako właściciela przedmiotowej nieruchomości, w realiach niniejszej sprawy nie mogło mieć miejsca, bowiem dokonało by się ono nie na podstawie dyspozycji art. 713 Kodeksu N., ale z jej naruszeniem, bowiem zaprezentowany materiał dowodowy nie daje podstaw do uznania, że działka wskazana przez apelującego w okresie obowiązywania art. 713 Kodeksu N. nie stanowiła niczyjej własności. Zatem założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu Skarbu Państwa jako właściciela przedmiotowej działki 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 przedmiotowej działki gruntu mógł być uznany za nieznanego. W szczególności, na podstawie załączonego do wniosku opracowania geodety, nie można stwierdzić, że przedmiotowa nieruchomości 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.