

UZASADNIENIE

W dniu 28 grudnia 2018 r. Skarb Państwa-Prezydenta Miasta Ł. złożył wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0,0292 ha oraz przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0, (...).

Do wniosku załączono wypis z rejestru gruntów oraz wyrys z napy ewidencyjnej (...). (...). (...).2018.1 oraz analizę geodezyjno-prawną dotyczącą nieruchomości objętej wnioskiem.

Jako podstawę wpisu prawa własności wskazano art. 713 Kodeksu N..

Postanowieniem z 5 marca 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w osobie referendarza sądowego oddalił wniosek.

Skargę na powyższe orzeczenie złożył wnioskodawca. Podniósł, że z opinii geodezyjnej sporządzonej przez uprawnionego geodetę wynika, iż w czasie pomiędzy dniem 1 maja 1808 r. a dniem 31 grudnia 1946 r. działki objęte wnioskiem nie miały właściciela. Do skargi załączono reprodukcje 3 aktów notarialnych przed S. K. (1) notariuszem w Ł.; z 30.03.1920r. Repertorium Nr 1010, z 30.03.1920r. Repertorium Nr (...), i z 15 czerwca 1921 r. Repertorium Nr 688.

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2019r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Sąd I instancji podniósł, że w niniejszej sprawie regulacja zawarta w art. 713 Kodeksu N. nie ma zastosowania.

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.

Jak wynika z załączonego do wniosku opracowania geodezyjnego, działka (...) stanowiła własność S. i R. S., nadto nieruchomość przy ul. (...) objęta była Księgą Inwentarzową (...) m. Łodzi, gdzie opisana jest jako mienie należące do T. S. i R. S.. Rodzina S. wykazana jest również jako współwłaściciele tej nieruchomości w załączonych kopiach protokołów geodezyjnych. Do analizy załączono kopię postanowienia w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po J. S.. Działka (...) wchodziła w skład nieruchomości położonej w Ł. ul. (...) (B. L.), prawdopodobnie oznaczonej jako działka (...). Zgodnie z mapą sytuacyjną do celów prawnych nr (...) (oryginał k. 13 ZD 13711) nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) stanowiła działkę (...) o pow. 0,1363 ha., zaś nieruchomość sąsiednia (dzisiejsze działki (...) oraz działka (...)) objęta była księgą wieczystą dawną Rep hip. (...) Nr. H.. 755. Zgodnie z mapą sytuacyjną do celów prawnych nr (...) (oryginał k. 3 (...)) działka (...) wchodziła wraz z działką (...) w skład księgi wieczystej (...), księga ta została założona dla działki (...) o pow. 0,0536 ha po przeniesieniu z księgi wieczystej dawnej Rep hip. (...) Nr. H.. 755 i z jednoczesnym przepisaniem tytułu własności Skarbu Państwa. Księga wieczysta dawna Rep hip. (...) Nr. H.. 755 została przekazana do Archiwum Państwowego i nie była przedmiotem badania hipotecznego na potrzeby analizy geodezyjnej

Do zbioru dokumentów ZD 13711 załączono, między innymi, umowę sprzedaży z dnia 31.03.1920r. akt notarialny Rep A Nr 1017 przed S. K. notariuszem w Ł. oraz umowę sprzedaży z dnia 15.06.1921r. akt notarialny Rep A Nr 688 przed S. K. notariuszem w Ł., w treści, którego to aktu powołano umowę sprzedaży z dnia 30.03.1920r. akt notarialny Rep A Nr 1010 przed S. K. notariuszem w Ł.. Do Zbioru złożono także postanowienia w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po B. W. i E. W..

Zgodnie z Księgą Inwentarzową (...) m. Łodzi, nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) opisana jest jako mienie należące do A.-E. F., zaś nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) opisana jest jako mienie należące do B. W. i E. W..

W ocenie Sądu I instancji, twierdzenie wnioskodawcy o tym, że nie posiada żadnych dokumentów stanowiących tytuły własności przedmiotowych nieruchomości nie może zostać uznane za wystarczające do spełnienia przesłanki warunkującej ujawnienie nabycia prawa własności przez Skarb Państwa w trybie art. 713 Kodeksu N..

Powyższe rozstrzygnięcie wnioskodawca zaskarżył w całości apelacją, zarzucając naruszenie art. 713 Kodeksu N., poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że nieruchomość posiadała właściciela, podczas gdy wnioskodawca udowodnił, zlecając specjalistycznej jednostce z dziedziny kartografii i geodezji wykonanie analizy, która wykluczyła możliwość ustalenia w oparciu o jakiegokolwiek dostępne dokumenty własności tejże nieruchomości na rzecz jakiegokolwiek podmiotu.

W oparciu o tak przedstawione zarzuty skarżący wniósł o:

zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku, a w konsekwencji założenie księgi wieczystej dla działki nr (...) o pow. 0,0292 ha w obrębie B-46, działki nr (...), o pow. 0, (...) w obrębie b-46 oraz ujawnienie w dziale II nowo założonej księgi wieczystej tytuł własności Skarbu Państwa na podstawie art. 713 Kodeksu N..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom skarżącego podniesionym w apelacji, Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, znajdujących pełen oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym i trafnie określił konsekwencje z nich wynikające.

Ustalenia stanu faktycznego i rozważania poczynione przez Sąd I instancji, Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, bez konieczności ponownego ich przytaczania.

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. 626² § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty, stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Natomiast stosownie 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. A w ust. 2 jeżeli dokument stwierdzający nabycie własności zaginął lub uległ zniszczeniu, a wnioskodawca nie ma urzędowo poświadczonego 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.

Nie znajduje żadnego uzasadnienia zarzut skarżącego, że brak jest podstaw do twierdzenia, iż przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność osób fizycznych.

Twierdzenia te są sprzeczne z treścią dokumentów, w oparciu o które Sąd I instancji dokonał ustaleń stanu faktycznego.

Z załączonego do wniosku opracowania geodezyjnego wynika, że działka (...) stanowiła własność S. i R. S., nadto nieruchomości przy ul. (...) objęta była Księgą Inwentarzową (...) m. Łodzi, gdzie opisana jest jako mienie należące do T. S. i R. S.. Rodzina S. wykazana jest również jako współwłaściciele tej nieruchomości w załączonych kopiach protokołów geodezyjnych. Do analizy załączono kopię postanowienia w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po J. S.. Działka (...) wchodziła w skład nieruchomości położonej w Ł. ul. (...) (B. L.), prawdopodobnie oznaczonej jako działka (...). Zgodnie z mapą sytuacyjną do celów prawnych nr (...) (oryginał k. 13 ZD 13711) nieruchomości położona w Ł. przy ul. (...) stanowiła działkę (...) o pow. 0,1363 ha., zaś nieruchomości sąsiednia (dzisiejsze działki (...) oraz działka (...)) objęta była księgą wieczystą dawną Rep hip. (...) Nr. H.. 755. Zgodnie z mapą sytuacyjną do celów prawnych nr (...) (oryginał k. 3 (...)) działka (...) wchodziła wraz z działką (...) w skład księgi wieczystej (...) księga ta została założona dla działki (...) o pow. 0,0536 ha po przeniesieniu z księgi wieczystej dawnej Rep hip. (...) Nr. H.. 755 i z jednoczesnym przepisaniem tytułu własności Skarbu Państwa. Księga wieczysta dawna Rep hip. (...) Nr. H.. 755 została przekazana do Archiwum Państwowego i nie była przedmiotem badania hipotecznego na potrzeby analizy geodezyjnej

Do zbioru dokumentów ZD 13711 załączono, między innymi, umowę sprzedaży z dnia 31.03.1920r. akt notarialny Rep A Nr 1017 przed S. K. notariuszem w Ł. oraz umowę sprzedaży z dnia 15.06.1921r. akt notarialny Rep A Nr 688 przed S. K. notariuszem w Ł., w treści, którego to aktu powołano umowę sprzedaży z dnia 30.03.1920r. akt notarialny Rep A Nr 1010 przed S. K. notariuszem w Ł.. Do Zbioru złożono także postanowienia w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po B. W. i E. W..

Zgodnie z Księgą Inwentarzową (...) m. Łodzi, nieruchomości położona w Ł. przy ul. (...) opisana jest jako mienie należące do A.-E. F., zaś nieruchomości położona w Ł. przy ul. (...) opisana jest jako mienie należące do B. W. i E. W..

W związku z powyższym, Sąd Okręgowy stanął na stanowisku wyrażonym w przywołanym już postanowieniu Sądu Najwyższego z 20 czerwca 2012 r. I CSK 220/12, gdzie stwierdzono, że to Skarb Państwa składający wniosek o założenie księgi wieczystej i wpisanie jego prawa własności do nieruchomości na podstawie art. 713 Kodeksu N. powinien wykazać, iż w czasie obowiązywania tego przepisu dana nieruchomości była nieruchomością niemającą właściciela.

Zdaniem Sądu Okręgowego, skarżący nie zadośćuczynił temu obowiązkowi i nie przedstawił żadnych dowodów podważających ustalenia poczynione przez Sąd I instancji, opartych na dokumentach z analizy geodety w odniesieniu do stosunku własnościowego nieruchomości objętej wnioskiem w okresie obowiązywania Kodeksu Napoleona. W powołanym postanowieniu z dnia 20 czerwca 2012 r. I CSK 220/12, Sąd Najwyższy wskazał również, 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 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 1946r., 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. Jak była mowa wcześniej skarżący nie sprostował ciężącemu obowiązkowi wykazania okoliczności braku właściciela dla przedmiotowej nieruchomości, bądź też innych okoliczności faktycznych pozwalających na zastosowanie art. 713 Kodeksu N., ani nie powołał żadnych przekonujących dowodów na potwierdzenie swoich twierdzeń.

Podsumowując, 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 Kodeksu N., ale z jej pogwałceniem, bowiem zaprezentowany materiał dowodowy jasno wskazuje, że nieruchomość ta w okresie obowiązywania Kodeksu Napoleona, miała właściciela. A. tego faktu nie podważył, w szczególności samo jego stwierdzenie, wskazujące na okoliczność, że nie posiada żadnych dokumentów stanowiących tytuł własności przedmiotowej nieruchomości, nie może zostać uznany za wystarczający do spełnienia przesłanki warunkującej ujawnienie nabycia prawa własności przez Skarb Państwa w trybie art. 713 Kodeksu N..

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. Przez „dobra nie mające właściciela” należy przy tym rozumieć także nieruchomości, których właściciel jest nieznan. Skarżący nie wykazał też, aby w okresie obowiązywania Kodeksu Napoleona właściciel nieruchomości objętej wnioskiem mógł być uznany za nieznanego. Na podstawie załączonego do wniosku opracowania geodety, stwierdzić można z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością, że przedmiotowa nieruchomość w okresie obowiązywania Kodeksu Napoleona (1808 r.-1946 r.) stanowiła własność osoby fizycznej. 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. Sam fakt, że w rozpatrywanej sprawie skarżący nie był w stanie wykazać swojego prawa, także na podstawie innych dowodów, sprawia, iż nie sprostął on wymogom określonym w art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. co przesądziło o oddaleniu apelacji, która nie mogła wywołać oczekiwanego przez skarżącego rezultatu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.