

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 stycznia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

*SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)*

*SSN Mirosław Bączyk*

*SSN Irena Gromska-Szuster*

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta R.  
o założenie księgi wieczystej,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 28 stycznia 2010 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w R.  
z dnia 20 stycznia 2009 r., sygn. akt I Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w R.  
do ponownego rozpoznania.**

### Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w R. postanowieniem z dnia 28 listopada 2008 r. oddalił wniosek Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta R. o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności dla nieruchomości wskazanej we wniosku, położonej w miejscowości B. Wnioskodawca podniósł, że nieruchomość ta stanowiła dobro publiczne w rozumieniu § 287 Powszechnej Księgi Ustaw Cywilnych (ABGB). W ocenie Sadu Rejonowego dokumenty dołączone do wniosku (wypis z rejestru gruntów i protokół badania księgi wieczystej) nie potwierdzały jednak tej okoliczności. Tego rodzaju dokumentem powinno być zaświadczenie wydane na podstawie art. 217 k.p.a. Z tego względu wniosek podlegał oddaleniu.

Apelacja wnioskodawcy została oddalona przez Sąd Okręgowy w R. postanowieniem z dnia 20 stycznia 2009 r. Sąd drugiej instancji podzielił ocenę dokumentów załączonych do wniosku, której dokonał Sąd Rejonowy. Uznał jednak za zasadny zarzut wnioskodawcy, że nie ma organu administracji publicznej, który mógłby – zgodnie ze stanowiskiem Sądu Rejonowego – wydać zaświadczenie, z którego wynikałoby wprost jego prawo własności. Powinien jednak przedstawić takie zaświadczenie stwierdzające, że nieruchomość, której dotyczył wniosek stanowiła dobro publiczne. Podkreślił również, że zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym obejmuje jedynie badanie treści i formy wniosku oraz załączonych do niego dokumentów i sąd nie mógł prowadzić postępowania dowodowego dla dokonania ustaleń w zakresie materialnoprawnej podstawy wpisu. Brak było także podstaw do zastosowania § 24 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, gdyż prawo własności nieruchomości wnioskodawcy nie zostało wykazane w sposób dostateczny, co jest wymagane do dokonania obwieszczenia publicznego na podstawie tego przepisu.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił naruszenie § 23 i § 24 rozporządzenia z 17.09.2001, § 20 ust 1 rozporządzenia z 17.09.2001 w zw. z art. 217 i 218 k.p.a. oraz art. 31 ust 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego w R. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wnioskodawca domagał się założenia księgi wieczystej dla nieruchomości określonej we wniosku i dokonania w niej wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa, z uwagi na charakter tej nieruchomości, która według jego twierdzeń stanowiła dobro publiczne w rozumieniu przepisów obowiązujących na terenie byłego zaboru austriackiego i na tej podstawie założono dla niej księgę wieczystą, która uległa zniszczeniu. Ze stanowiska wnioskodawcy wynika, że własność nieruchomości nie powstała w wyniku czynności prawnych lub zdarzeń, które zezwalałyby na wykazanie samego faktu nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa. Z tego względu dla uwzględnienia wniosku wystarczające byłoby wykazanie, że nieruchomość, której dotyczył wniosek, stanowiła dobro publiczne w wyżej wskazanym znaczeniu i oddawała to treść wcześniej założonej dla niej księgi wieczystej. Istotna była zatem ocena, czy

wnioskodawca zaoferował odpowiednie dokumenty, które w ramach właściwych dla postępowania wieczystoksięgowego zezwalały na stwierdzenie tych okoliczności. Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawca nie sprostał temu zadaniu, odwołując się w pierwszej kolejności do treści art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. i stwierdził, że w świetle tego przepisu nie mógł prowadzić postępowania dowodowego dla wyjaśnienia, czy zaszły przesłanki do nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa z mocy ustawy.

Istotnie zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym co do zasady określa art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Przepis ten stanowi, że rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Odwołując się do tego przepisu Sąd Okręgowy pominął jednak, że wniosek złożony przez Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta R. nie dotyczy wyłącznie dokonania wpisu w księdze wieczystej, ale także założenia księgi wieczystej dla nieruchomości. Postępowanie w tym zakresie reguluje rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm. – dalej rozporządzenie z 2001 r.). Z § 23 ust 3 tego rozporządzenia wynika, że nie odtwarza się ksiąg wieczystych zaginionych lub zniszczonych. Postępowanie o założenie księgi wieczystej pełni zatem także rolę postępowania o odtworzenie zniszczonych ksiąg wieczystych. Potwierdza to brzmienie § 23 ust 1, w którym nakazano, aby przy założeniu księgi wieczystej sąd wziął z urzędu pod uwagę w szczególności dokumenty należące do zaginionej lub zniszczonej księgi wieczystej oraz zachowane części takiej księgi. Stwierdzenie, że dotyczy to w szczególności wskazanych wyżej dokumentów oznacza, że obowiązek ten jest szerszy i dotyczy wszystkich dostępnych dokumentów, w tym danych z ewidencji gruntów i budynków, co uwzględnia wprost § 23 ust 1 rozporządzenia z 2001 r. Nieuzasadnione było zatem oddalenie wniosku uzasadnione stwierdzeniem, że wnioskodawca nie wykazał należycie podstawy wniosku bez wyjaśnienia, czy i w jakim zakresie możliwe było zbadanie z urzędu dokumentów wskazujących na zawartość zniszczonej księgi wieczystej. W szczególności Sąd nie wyjaśnił jaki jest stan pozostałości księgi wieczystej i na co on wskazuje. Z przyczyn wyżej wskazanych bezzasadne było także pominięcie przy ocenie zasadności wniosku załączonego do wniosku dokumentu w postaci protokołu z badania księgi wieczystej oraz wypisu z rejestru gruntów.

Za taką oceną przemawia dodatkowo treść § 20 ust 2 rozporządzenia z 2001 r. Z tego przepisu wynika, że w przypadku, gdy zaginął lub uległ zniszczeniu dokument

stwierdzający nabycie własności, a wnioskodawca nie ma poświadczonego odpisu tego dokumentu, powinien powołać inne dowody pozwalające na stwierdzenie nabycia własności nieruchomości. Taką możliwość należy dopuścić tym bardziej w sytuacji, gdy brak było dokumentu stwierdzającego fakt nabycia własności z tej przyczyny, że nastąpiło to z mocy prawa, z uwagi na charakter nieruchomości. Sąd nie wyjaśnił przy tym jaki jest i jaki był charakter nieruchomości, której dotyczył wniosek, co pozwoliłoby ocenić, czy istotnie mogła ona stanowić dobro publiczne.

Z przyczyn wyżej wskazanych zarzut naruszenia § 23 ust 1 rozporządzenia z 2001 r. był uzasadniony. Skarżący zarzucił zasadnie także naruszenie § 24 tego rozporządzenia. Sąd Okręgowy dokonał błędnej wykładni tego przepisu przyjmując, że znajduje on zastosowanie w sytuacji, gdy wnioskodawca dostatecznie wykazał prawo własności. Z brzmienia tego przepisu w sposób jasny wynika, że znajduje on zastosowanie w przypadku, gdy zakładana jest księga wieczysta, a prawo własności osoby, która ma być wpisana, nie zostało dostatecznie wykazane. Skarżący podniósł zasadnie, że stosowanie tego przepisu w przypadku, gdy prawo własności zostało dostatecznie wykazane byłoby bezprzedmiotowe, gdyż wówczas istnieje podstawa do dokonania wpisu bez potrzeby zarządzenia obwieszczenia publicznego.

Skarżący zarzucił również trafnie, że nie znajdowało podstaw stwierdzenie Sądu, że wnioskodawca powinien złożyć zaświadczenie wydane na podstawie art. 217 k.p.a. stwierdzające, że nieruchomość, której dotyczył wniosek stanowiła dobro publiczne. Sąd nie przedstawił bowiem żadnej oceny, z której wynikałoby, jaki organ mógłby wystawić takie zaświadczenie i z jakich przepisów wynikałaby jego kompetencja w tym zakresie.

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna podlegała uwzględnieniu na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.