

POSTANOWIENIE

Dnia 16 maja 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z wniosku E. M. i in. ,

przy uczestnictwie Gminy W. i "W. 2012" Sp. z o.o.

o wpis w dziale III księgi wieczystej [...] roszczenia o zwrot

wyłączonej nieruchomości,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 16 maja 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego

w W.

z dnia 4 listopada 2011 r.,

**oddala skargę kasacyjną i nie obciąża wnioskodawców
kosztami postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2011 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek [...] o wpis w dziale III księgi wieczystej roszczenia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości.

Podstawą żądania wpisu było zaświadczenie Starosty Powiatu W. stwierdzające, że przed tym organem jest prowadzone postępowanie w sprawie zwrotu wywłaszczonych od wnioskodawców nieruchomości. W rozważaniach merytorycznych Sąd Rejonowy wskazał, że skoro postępowanie administracyjne jest nadal w toku, to fakt ten uniemożliwia dokonanie żadanego przez wnioskodawczynię wpisu, dopiero ostateczne zakończenie postępowania administracyjnego otworzy możliwość wpisu roszczenia wnioskodawczyni, o ile zapadnie rozstrzygnięcie dające sądowi wieczystoksięgowemu podstawę takiego wpisu.

Postanowieniem z dnia 4 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawców i zasądził od nich solidarnie na rzecz uczestnika postępowania Gminy W. koszty postępowania odwoławczego. Sąd Okręgowy podkreślił, że przyczyną oddalenia wniosku, a tym samym rozstrzyganej apelacji jest brak materialnoprawnej podstawy do żądania ujawnienia wpisu ostrzeżenia o wystąpieniu w trybie art. 136 i nast. ustawy z dnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o zwrot uprzednio wywłaszczonej nieruchomości. Sąd Okręgowy wskazał, że nie każde - jak to sugerowali apelujący - prawo osobiste i roszczenie mogą być wpisane w dziale III księgi wieczystej. Podstawowym warunkiem dla dokonania takiego wpisu jest dopuszczenie go w przepisie rangi ustawowej, zaś żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami nie formułuje uprawnienia zezwalającego na wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu administracyjnym w przedmiocie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

Sąd Okręgowy nie podzielił poglądu wyrażonego w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2001 r. (sygn. akt IV CZ 141/00), w którym Sąd Najwyższy dopuścił możliwość wpisu roszczenia z art. 142 ustawy o gospodarce nieruchomościami w księdze wieczystej, ze względu na pominięcie wymogu istnienia ustawowej podstawy dla takiego wpisu.

Od postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawcy złożyli skargę kasacyjną domagając się uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości oraz uchylenia postanowienia Sądu I instancji w całości i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego, a nadto rozpoznania skargi kasacyjnej na rozprawie.

Wnioskodawcy oparli złożoną skargę kasacyjną na naruszeniu prawa materialnego, tj. art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124 poz. 1361 ze zm.) poprzez błędną wykładnię tego przepisu, wyrażającą się w niezasadnym uznaniu, że roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości nie podlega ujawnieniu w księdze wieczystej jako roszczenie osobiste, albowiem ujawnienia tego roszczenia nie dozwala w sposób dostatecznie wyraźny przepis rangi ustawowej, a na gruncie naruszonego przepisu dopuszczalne jest jedynie ujawnienie tych roszczeń, co do których w sposób wyraźny istnieje podstawa ustawowa pozwalająca na wpis.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługuje na uwzględnienie.

Zakres kognicji Sądu Najwyższego rozpoznającego skargę kasacyjną, będącą nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia, wyznaczają, stosownie do art. 398¹³ § 1 k.p.c., zarzuty objęte jej podstawą, granice zaskarżenia, wnioski i przyczyny nieważności postępowania. Oznacza to, że rozważania Sądu Najwyższego mogą dotyczyć jedynie kwestii naruszenia powołanego przepisu prawa materialnego.

Celem prowadzenia księgi wieczystej, zgodnie z art. 1 k.w.h., jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości, który obejmuje ogół praw rzeczowych do tej nieruchomości oraz podlegające ujawnieniu niektóre prawa osobiste i roszczenia, przykładowo wskazane w art. 16 ust. 2 k.w.h. Każde prawo rzeczowe może być ujawnione przez wpis w księdze wieczystej. Natomiast prawa osobiste i roszczenia tylko w wypadkach w ustawie przewidzianych (art. 16 ust. 1 k.w.h.). Oznacza to, że poza tymi wypadkami wpis jako niedopuszczalny nie wywoła skutku przewidzianego w art. 17 u.k.w. Wykładnia gramatyczna i systemowa art. 16 ust. 2 k.w.h. prowadzą do powszechnie przyjmowanego wniosku, że wyszczególnienie

w tym przepisie praw osobistych i roszczeń nie ma charakteru wyczerpującego, a te w nim wymienione mieszczą się w zakresie pojęciowym zwrotu „w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych” (art. 16 ust. 1 k.w.h.). W piśmiennictwie wyrażone zostało zapatrywanie, że za „wypadki” objęte tym przepisem uznać należy te, w których przepis wprost przewiduje dokonanie wpisu w księdze wieczystej, jak też, gdy wyposaża dane prawo lub roszczenie w elementy właściwe prawu rzeczowemu, których cel jest zbieżny z założeniem ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych. Wpis prawa lub roszczenia ma zabezpieczyć realizację zamierzonych zmian stanu prawnego, a zatem z natury ma charakter tymczasowy. Nie podważa on domniemania z art. 3 k.w.h., ale sygnalizuje możliwość dokonania zmiany. Analiza wymienionych w art. 16 ust. 2 k.w.h. praw osobistych i roszczeń zezwala na przyjęcie, że o dopuszczalności ujawnienia ich w księdze wieczystej decyduje treść odnosząca się do nieruchomości oraz rzeczywiste istnienie. Do roszczeń przyszłych zaliczane są w literaturze takie roszczenia, które jeszcze nie powstały, z uwagi na niespełnienie kreatywnej przesłanki przewidzianej normą prawną, wolą stron, zdarzeniem prawnym lub określonym stanem. Jako przykład podaje się roszczenie wynikające z oferty uczynionej z odrębnym terminem w rozumieniu art. 66 k.c., czy też o zwrot spełnionego świadczenia.

Zgodnie z wyrażoną w art. 31 ust. 1 k.w.h. zasadą, podstawą wpisu może być dokument odzwierciedlający w całości zdarzenie powodujące zmianę stanu prawnego, który podlega ujawnieniu w księdze wieczystej. W odniesieniu do wpisów praw osobistych lub roszczeń warunek ten uległ złagodzeniu albowiem zgodnie z art. 32 ust. 2 k.w.h. do tych wpisów wystarcza dokument obejmujący oświadczenie woli o ustanowieniu tego prawa albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia. Jednak i w tych przypadkach dokumenty te muszą spełniać przewidziane w art. 31 ust. 1 k.w.h. wymagania co do formy z podpisem notarialnie poświadczonym lub innej formie przewidzianej w przepisach szczególnych. Tych warunków nie spełnia zaświadczenie o wszczęciu postępowania administracyjnego pochodzące od organu, przed którym toczy się to postępowanie.

Przepis art. 136 ust. 3 u.g.n. stanowi, że poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części,

jeżeli, stosownie do przepisu art. 137, stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu Z wnioskiem o zwrot nieruchomości lub jej części wystąpić należy do starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, który zawiadamia o tym właściwy organ. Żądanie to uznawane jest w piśmiennictwie za szczególnego rodzaju rzeczowe prawo podmiotowe, którego treścią jest domaganie się zwrotu nieruchomości. Ma ono co do zasady cywilnoprawny charakter, ale jego realizacja następuje w drodze postępowania administracyjnego. Decyzja wydana w uwzględnieniu wniosku wywołuje skutek rzeczowy z chwilą gdy stanie się ostateczna; samo zgłoszenie żądania nie podważa skutków wywłaszczenia. Wszczęcie postępowania administracyjnego dotyczącego zwrotu wywłaszczonej nieruchomości nie wywołuje stanu niezgodności nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym. Generalnie żądanie objęte art. 136 ust. 3 u.g.n. zaliczane jest do roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości z art. 16 ust. 2 pkt 2 k.w.h. Nie oznacza to jednak, że wystąpienie z wnioskiem o zwrot nieruchomości jest równoznaczne z przysługiwaniem wnioskodawcy roszczenia o przeniesienie jej własności, skoro w postępowaniu administracyjnym poczynione być muszą ustalenia zezwalające na ocenę istnienia materialnoprawnych przesłanek zwrotu, które będą podstawą decyzji administracyjnej. Wobec tego do czasu wydania pozytywnej decyzji nie można skutecznie powoływać się na roszczenie, które mogłoby być podstawą ujawnienia w księdze wieczystej na zasadzie art. 16 ust. 2 pkt 2 k.w.h. Przekonanie o zasadności wniosku o zwrot nieruchomości nie może być traktowane jako roszczenie przyszłe, jeśli istnienie przesłanek roszczenia jest przedmiotem kontrowersji, które rozstrzygnięte być muszą decyzją administracyjną. Powołane w skardze kasacyjnej orzeczenia Sądu Najwyższego nie potwierdzają trafności podniesionego zarzutu naruszenia prawa materialnego. W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2001 r., IV CZ 141/00, niepubl. wyrażony został ogólny pogląd dopuszczający zaliczenie roszczenia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości do roszczeń objętych art. 16 ust. 1 k.w.h., który nie zawiera jednak rozważań dotyczących przesłanek umożliwiających domaganie się ujawnienia go w księdze wieczystej. Postanowienia z dnia 26 października 2005 r., V CK 776/04, niepubl. i z dnia 16 stycznia 2009 r., III CSK 233/08, niepubl., dotyczą odmiennego

stanu spraw i nie mogą mieć wiążącego znaczenia dla oceny każdej sprawy dotyczącej wykładni art. 16 k.w.h.

Sąd Okręgowy prawidłowo stwierdził brak uprawnienia wnioskodawczynie do domagania się wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu administracyjnym. Nie stanowi takiej podstawy art. 16 ust. 2 pkt 2 k.w.h., ponieważ informacji o tym postępowaniu nie można traktować jako roszczenia przewidzianego tym przepisem.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Na zasadzie art. 102 w związku z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c. Za odstąpieniem od obciążenia skarżącej kosztami postępowania kasacyjnego na zasadzie art. 102 w związku z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c. przemawiał szczególny charakter sprawy .