

POSTANOWIENIE

5 maja 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Pawłyszcz

na posiedzeniu niejawnym 5 maja 2026 r. w Warszawie

w sprawie z wniosku P. S.A. w K.

z udziałem A.K.

o wpis,

na skutek skargi kasacyjnej P. S.A. w K.

od postanowienia Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie

z 12 grudnia 2023 r., IV Ca 2212/23,

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

(G.G.)

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 20 maja 2020 r. Sąd Rejonowy w Legionowie oddalił wniosek przedsiębiorcy energetycznego o wpis w księdze wieczystej ograniczenia prawa własności nieruchomości, polegającego na przeprowadzeniu i utrzymaniu na tej nieruchomości linii elektroenergetycznej, na podstawie zezwolenia naczelnika gminy z 10 sierpnia 1981 r., wydanego na podstawie art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (u.z.t.w.n.). Sąd pierwszej instancji stwierdził, że ujawnienie w księdze wieczystej prawa nadanego decyzją administracyjną następuje na podstawie urzędowego odpisu decyzji administracyjnej. Złożona przez przedsiębiorcę kserokopia decyzji, poświadczona przez notariusza, nie może być podstawą wpisu, a ponadto ze względu na ręczne poprawki autentyczność dokumentu przedłożonego notariuszowi budzi wątpliwości.

Postanowieniem z 27 kwietnia 2021 r., IV Ca 1831/20, Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie oddalił apelację przedsiębiorcy. Na skutek skargi kasacyjnej przedsiębiorcy Sąd Najwyższy postanowieniem z 5 września 2023 r., II CSKP 363/23, uchylił postanowienie Sądu drugiej instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Najwyższy uznał, że na podstawie art. 31 u.k.w.h. odpis decyzji administracyjnej poświadczony przez notariusza jest podstawą wpisu w księdze wieczystej.

Postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną Sąd odwoławczy ponownie oddalił apelację przedsiębiorcy, tym razem ze względu na wątpliwości co do autentyczności dokumentu, na podstawie którego została sporządzona kserokopia poświadczona przez notariusza.

Przedsiębiorca wniósł o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania ze względu na jej oczywistą zasadność, polegającą na oparciu przez Sąd drugiej instancji swojego rozstrzygnięcia na poglądzie prawnym zakładającym, że sąd wieczystoksięgowy ma uprawnienia do dokonania merytorycznej oceny treści dokumentów przedłożonych do wniosku o wpis oraz w konsekwencji na poglądzie kwestionowania możliwości załączenia do wniosku odpisu dokumentu poświadczanego za zgodność przez notariusza, a dodatkowo na niezastosowaniu się przez Sąd do zasady związania wykładnią dokonaną przez Sąd Najwyższy w niniejszej sprawie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na podstawie art. 35 u.z.t.w.n. naczelnik gminy mógł wydać decyzję o zezwoleniu na założenie i przeprowadzenie na nieruchomościach m.in. przewodów służących do przesyłania elektryczności. Ówczesne przepisy nie przewidywały ujawnienia tego obciążenia w księdze wieczystej. Przepis ten został zastąpiony art. 75 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (później treść przepisu została przeniesiona do art. 70) . Nadal nie było podstawy do ujawnienia w księdze wieczystej wydanego na podstawie tego przepisu zezwolenia terenowego organu administracji państwowej. Obecnie zezwolenia tego rodzaju, określone w ustawie jako ograniczenia sposobu

korzystania z nieruchomości, wydaje starosta w ramach zadań z zakresu administracji rządowej na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.). Dopiero z chwilą wejścia w życie tej ustawy ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości zaczęło podlegać ujawnieniu w księdze wieczystej (art. 124 ust. 7 u.g.n.). Przy tym przepisy przejściowe nie przewidują ujawnienia w księdze wieczystej praw wynikających z zezwoleń wydanych na podstawie uprzednio obowiązujących przepisów. Wniosek skarżącego o wpis podlega oddaleniu niezależnie od tego, czy uzasadnienie zaskarżonego postanowienia jest prawidłowe. Postanowienie to odpowiada prawu ze względu na niedopuszczalność wpisu, co czyni nieistotnymi zagadnienia podniesione w uzasadnieniu postanowienia oraz w skardze kasacyjnej.

Sąd Najwyższy rozważał także, czy art. 127 ust. 7 u.g.n. w drodze wykładni rozszerzającej może stanowić podstawę wpisu w oparciu o zezwolenia wydane przed wejściem w życie Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Lecz poprzednie przepisy nie posługiwały się pojęciem ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, więc nawet nie wiadomo, co miałyby podlegać wpisowi w księdze wieczystej, ponieważ decyzja administracyjna, w tym zezwolenie, może zostać ujawniona w księdze wieczystej tylko jako podstawa wpisu. Wpisowi w dziale trzecim księgi wieczystej podlegają ograniczone prawa rzeczowe, ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością oraz wpisy innych praw i roszczeń (art. 25 ust. 1 pkt 3 u.k.w.h.). Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości decyzją wydaną na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. oznacza przyznanie prawa do naruszania prawa własności w granicach określonych w decyzji i dlatego ograniczenie takie może zostać wpisane. Natomiast zezwolenie na przeprowadzenie i utrzymanie na nieruchomości linii elektroenergetycznej, wydane na podstawie art. 35 u.z.t.w.n., nie określa wprost treści ograniczenia prawa własności.

Skarżący zdawał sobie sprawę, że zezwolenia administracyjne nie podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej, i wniósł o wpis w księdze ograniczenia prawa własności nieruchomości polegającego na przeprowadzeniu i utrzymaniu na tej nieruchomości linii elektroenergetycznej. Jednak powołana jako podstawa wpisu decyzja naczelnika gminy z 10 sierpnia 1981 r. nie ustanawia ograniczenia prawa własności, a jedynie zezwala na wstęp na wymienione w niej nieruchomości w celu

budowy linii elektroenergetycznej. Skarżący wyszedł ponad treść decyzji i dostosował treść żadanego wpisu do struktury księgi wieczystej. Oczywiście praktyczne skutki decyzji wydanych na podstawie art. 35 u.z.t.w.n. nie różnią się skutków decyzji wydanych na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. Jednak sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do interpretacji, jakie ograniczenie wynika z decyzji. Ograniczenie to wprost musi zostać określone w decyzji lub innym dokumencie stanowiącym podstawę wpisu. Zatem decyzje wydane na podstawie uchylonych art. 35 u.z.t.w.n. i art. 70 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości nie mogą być podstawą wpisu w księdze wieczystej – ze względu na brak podstawy prawnej w postaci przepisu przejściowego rozszerzającego stosowanie art. 124 ust. 7 u.g.n. na decyzje wydane na podstawie przepisów wcześniejszych oraz ze względu na niedopasowanie struktury księgi wieczystej i zakresu uprawnień sądu wieczystoksięgowego do takich hipotetycznych wpisów.

W skardze ograniczenie prawa własności objęte wnioskiem o wpis jest nazywane, bez argumentacji, ograniczonym prawem rzeczowym, co jest założeniem oczywiście błędnym (art. 244 § 1 k.c.). Sąd drugiej instancji nie określił w ten sposób prawa wynikającego z decyzji z decyzji z 10 sierpnia 1981 r. Pojęcia ograniczonego prawa rzeczowego użył Sąd Rejonowy, lecz tylko w celu opisanego stanu prawnego ujawnionego w dziale trzecim księgi wieczystej na skutek wpisu referendarza sądowego, wpisu uchylonego przez ten Sąd. W doktrynie ograniczenia tego rodzaju, stanowione decyzjami administracyjnymi i niebędące służebnościami w rozumieniu art. 244 § 1 k.c., są nazywane służebnościami publicznymi. Jednak na skutek stosowana tej nazwy w doktrynie prawa nie uległ zmianie zamknięty katalog ograniczonych praw rzeczowych, ustanowiony w art. 244 § 1 k.c.

Nawet przy przyjęciu stosowania art. 124 ust. 7 u.g.n. do decyzji z 10 sierpnia 1981 r., skarżący nie byłby legitymowany do złożenia wniosku o wpis, ponieważ zgodnie z tym przepisem wpis dokonuje się na wniosek starosty lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, co tym bardziej uzasadnia ocenę zaskarżonego postanowienia jako odpowiadającego prawu.

Dlatego wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania został oddalony (art. 398⁹ k.p.c.).

Dariusz Pawłyszcz

(G.G.)

[SOP]