

POSTANOWIENIE

Dnia 16 maja 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

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

przy uczestnictwie Gminy W.

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

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelacje wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 4 listopada 2011 r., którym oddalony został ich wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej [...] roszczenia o zwrot wywłaszczonych nieruchomości oznaczonych jako wyszczególnione działki. Właścicielem nieruchomości objętej wymienioną księgą wieczystą jest Skarb Państwa. Z dołączonego do wniosku zaświadczenia wynika, że Starosta Powiatu W. prowadzi postępowanie administracyjne w sprawie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Sąd Okręgowy stwierdził, że żądanie ujawnienia wpisu ostrzeżenia o wystąpieniu, stosownie do art. 136 i nast. u.g.n., z wnioskiem o zwrot nieruchomości nie został oparty na materialnoprawnej podstawie. Zasadniczym warunkiem wpisu w oparciu o art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h. jest dopuszczenie go przez przepis ustawowy, pozwalający na ujawnienie w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń. W ustawie o gospodarce nieruchomościami brak przepisu uprawiającego do wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu administracyjnym w przedmiocie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Nie podzielił poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 maja 2001 r., IV CZ 141/00, niepubl. Przepis art. 16 ust. 2 u.k.w.h. nie wskazuje roszczenia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości jako możliwego do ujawnienia. W tej sytuacji nie miała znaczenia kwestia istnienia dokumentu mogącego stanowić podstawę wpisu.

Wnioskodawcy oparli skargę kasacyjną na podstawie naruszenia prawa materialnego, przewidzianej art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., polegającego na błędnej wykładni art. 16 ust. 1 u.k.w.h. przez uznanie, że roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości nie podlega ujawnieniu w księdze wieczystej, jako roszczenie osobiste, ponieważ nie dozwala na to wyraźny przepis ustawowy. Domagali się uchylecia zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest pozbawiona uzasadnionych podstaw.

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 wysunięte 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 podawane jest 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 warunk ten uległ złagodzeniu albowiem zgodnie z art. 32 ust. 2 k.w.h. do tych wpisów wystarcza dokument obejmujący zgodę na wpis roszczenia. Jednak i w tych wypadkach dokumenty te muszą spełniać, przewidziane w art. 31 ust. 1 k.w.h., wymagania co do formy z podpisem notarialnie poświadczonym lub innej formy 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 wnioskodawczyni 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 skarżących kosztami postępowania kasacyjnego na zasadzie art. 102 w związku z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c. przemawiał charakter sprawy oraz znaczenie dla skarżącej rozpoznania złożonej skargi.