

UZASADNIENIE

Wojewoda (...) wystąpił o wpis w dziale III księgi wieczystej nr (...) ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości nią objętej oznaczonej nr (...), położonej w obrębie R. gmina R. w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia M. (...),(...), (...) Polska-Litwa o szerokości 12 m – w sposób wskazany we wniosku w związku z czym referendarz sądowy w dniu 16 sierpnia 2022r. w sprawie Dz.Kw. (...) dokonał wpisu polegającego na zakazie wznoszenia obiektów budowlanych, zakazie urządzania stałych składów i magazynów, zakazie podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania, zakazie sadzenia drzew, w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew, zezwolenia na swobodny dostęp i dojazd przez (...) S.A. z siedzibą w W. oraz służby techniczne do znajdujących się na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłu gazu ziemnego w celu wykonywania prac związanych z rozbiórką, przebudową, zmianą sposobu użytkowania, utrzymaniem, eksploatacją, użytkowaniem, remontami oraz usuwaniem awarii, prowadzenia wszelkich prac w strefie kontrolowanej tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonywania z (...) S.A. z siedzibą w W. na czas budowy i eksploatacji gazociągu wysokiego ciśnienia M. (...),(...), (...) Polska-Litwa, REGON (...). Wpis został dokonany na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 29.11.2017r. nr (...)

Od powyższego rozstrzygnięcia (wpisu) skargę wnieśli uczestnicy postępowania A. S. (1) i M. S. (1) – właściciele nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), domagając się jego wykreślenia z uwagi na brak podstawy prawnej do jego dokonania. Argumentowali, iż przed Sądem Okręgowym w Suwałkach toczy się postępowanie cywilne w sprawie o sygn. akt I C 672/22 dotyczące bezprawnego zaboru ich gruntów i bezprawne ograniczenie ich prawa własności.

Postanowieniem z dnia 16 września 2022r Sąd Rejonowy w Suwałkach utrzymał w mocy wpis referendarza sądowego z dnia 16 sierpnia 2022r.

Sąd rejonowy wskazał, iż w myśl art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U.09.84.700 ze zm.) ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu stanowi podstawę do dokonywania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości. Zaś art. 24 ustawy o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu stanowi, że odniesieniu do nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu i lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu, wskazanych zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8, w celu zapewnienia prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia na nich budowy inwestycji w zakresie terminalu, a także prac związanych z konserwacją lub usuwaniem awarii, wojewoda w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu ograniczy sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Z kolei art. 16 ust. 1 ustawy o.k.w.h. stanowi, iż w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, a zgodnie z treścią art. 626⁸ par. 2 k.p.c. rozpoznając wniosek, Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

W ocenie Sądu rejonowego, wpis ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości został dokonany zasadnie. Wnioskodawca przedłożył decyzję przewidzianą w art. 14 powołanej ustawy i ona stanowi podstawę wpisu ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. Z decyzji Wojewody (...) z dnia 29.11.2017r. nr (...) wynika, że dotyczy ona również działki nr (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W pkt 8 decyzji, zgodnie z art. 24 ustawy określono nieruchomości, w stosunku do których ogranicza się korzystanie.

Treść art. 31 ustawy o k.w.h. stanowi, że wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Skoro zaś przepis szczególny - ustawa o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu w art. 14 przewiduje, że ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu stanowi podstawę do dokonywania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości to zachodziły podstawy do dokonania takiego wpisu.

Apelację od postanowienia sadu rejonowego wywiedli uczestnicy postępowania M. i A. S. (1).

Domagali się uchylenia zaskarżonego postanowienia i zasądzenia na ich rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swoją apelację wskazywali, że Sąd Rejonowy w Suwałkach IV Wydziału Ksiąg Wieczystych przekroczył uprawnienia i nie dopełnił swoich obowiązków wydając postanowienia, które naruszają prawo własności wynikające z art 50 kodeksu cywilnego. Jak wskazał sąd, w dziale II ksiąg wieczystych numery: SU1 (...), Kw nr (...) właścicielami są - M. S. (1) oraz A. S. (1), tym samym dział wbrew art 50 kc. Zdaniem skarżących Sąd Rejonowy w Suwałkach IV Wydział Ksiąg Wieczystych źle interpretuje ustawę gazową, ustawa gazowa nie może odnosić się do gruntów prywatnych, gdyż byłaby sprzeczna z innymi ustawami chroniącymi prawo własności, które jest niepodważalne, niezaprzeczalne, a treść ustawy wyłącznie odnosi się do inwestora, który musi spełnić określone warunki. Stąd argumentacja Sądu Rejonowego jest nietrafna i niezasadna, a przywołane przepisy z ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy gazowej nie mogą się odnosić do gruntów prywatnych i interesu prywatnego, a tym samym pozostawać w sprzeczności z art. 50 i 143 kc. Zdaniem skarżących żadna ustawa nie ma mocy prawnej działać wstecz i ograniczać prawa nabyte, a Sąd jako organ miał obowiązek z urzędu zawiadomić organy ścigania o zaistniałym przestępstwie, które z całą pewnością zauważył w dokumentacji. Wydana decyzja Wojewody została wydana bez prawa własności do nieruchomości i tytułu prawnego wynikającego z art 30 kpa, który wiąże się z art 28 k.p.a. w odniesieniu się do art 61 § 1 k.p.a. i art 61a § 1 k.p.a..

Skarżący domagali się także wyznaczenia rozprawy w celu rozpoznania apelacji.

Sąd okręgowy zważył co następuje;

Apelację uznać należało za bezzasadną.

Odnosząc się do wniosku zawartego w apelacji, a dotyczącego rozpoznania sprawy na rozprawie wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 626 § 1 kpc „Sprawy w postępowaniu wieczystoksięgowym rozpoznawane są na posiedzeniu niejawnym.” Zgodnie też z utrwalonymi poglądami w orzecznictwie i doktrynie sprawy wieczystoksięgowe rozpoznawane są na posiedzeniach niejawnych zarówno w postępowaniu przed sądem I instancji, jak i w postępowaniu apelacyjnym (zob. uchw. SN z 27.2.2002 r., III CZP 3/02, OSNC 2002, Nr 12, poz. 145, s. 1 z głosem W. Śługiewicza, PS 2003, Nr 5, s. 171; także postanowienie S.N. III CZP 10/13; P. Pruś, w: M. Manowska, Komentarz KPC, t. 2, 2015, s. 260; A.J. Szereda, w: A. Marciniak, K. Piasecki, Komentarz KPC, Legalis 2020, wyd. 1, art. 626¹, Nb 5; H. Ciepła, w: H. Dolecki, T. Wiśniewski, Komentarz KPC, t. 3, 2013, s. 363; E. Gniewek, Komentarz KWU, 2017, s. 786, Nb 5; J. Zawadzka, w: J. Pisuliński, Komentarz KWU, 2014, s. 1161, Nb 4; J. Gudowski, w: T. Ereciński, Komentarz KPC, t. 4, 2016, s. 442). W tych okolicznościach, mimo wniosku uczestników o przeprowadzenie rozprawy – nie zachodziły podstawy do kierowania sprawy na rozprawę celem rozpoznania apelacji.

Przechodząc do zarzutów podniesionych w apelacji wskazać należy na ich całkowitą bezzasadność.

Na wstępie wskazać należy, że prawo własności nie ma charakteru absolutnego i podlega różnym ograniczeniom, przede wszystkim wprowadzanym w drodze ustawy, co wynika wprost z art. 64 konstytucji RP, w związku z czym uczestnicy postępowania traktujący prawo własności jako bezwzględnie nienaruszalne – pozostają w błędzie. Uznając prymat interesu publicznego nad interesem prywatnym, ustawodawca dopuścił możliwość ograniczenia prawa własności gdy dobro ogółu, np. społeczności lokalnej, staje się dobrem ważniejszym aniżeli interes właściciela nieruchomości. Jednym z najbardziej jaskrawych tego przykładów jest art. 113 ustawy o

gospodarce nieruchomościami, który stanowi iż „nieruchomość może być wyłączone tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego” – co stanowi najdalej idącą ingerencję w prawo własności prowadzącą do pozbawienia dotychczasowego właściciela własności, zaś w mniejszym stopniu poprzez „ograniczenie, w drodze decyzji, sposobu korzystania z nieruchomości” co przewidziano np. w art. 124 czy 124 b tejże ustawy.

Zaznaczyć też należy, że celem ksiąg wieczystych jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości (oraz niektórych praw) i zabezpieczanie obrotu nimi. Dlatego struktura ksiąg powinna być prosta i zrozumiała, a to wymaga wyłączenia i przechowywania poza księgami wielu dokumentów tj. w aktach (art. 28 k.w.h.). Akta te są jednak z księgą związane i fizycznie stanowią jeden zbiór (plik). W tych właśnie aktach pozostawiane są dokumenty składanych wraz z wnioskami stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (np. § 5 ust. 4 i 5, § 6 ust. 1). Ponieważ każdy wpis wymienia podstawę, tzn. rodzaj, datę i numer lub sygnaturę dokumentu oraz wystawiającego, a nawet numer karty akt, pod którym został w aktach umieszczony dokument (§ 10 ust. 1 pkt 3), jest on w zasadniczym zarysie jawny dla każdego. Nadto przepisy rozporządzenia przewidują sytuacje, w których na podstawie jednego dokumentu dokonuje się wpisów więcej niż w jednej księdze (§ 10 ust. 1 pkt 4) a nawet objęcie części dokumentu treścią wpisu (§ 10 ust. 3).

Przechodząc do oceny prawidłowości rozstrzygnięcia sądu rejonowego w kontekście zarzutów apelacyjnych, wskazać należy, iż art. 626² § 3 k.p.c. stanowi, że do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty, stanowiące podstawę wpisu. Ratio legis tego uregulowania odnajdujemy art. 626⁸ § 2 k.p.c., który stanowi, że sąd rozpoznający wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Norma procesowa wynikająca z powołanego przepisu przesądza o woli ustawodawcy ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego. Przyczyną, dla której ustawodawca zdecydował o ograniczeniu kognicji była, z uwagi na funkcje ksiąg wieczystych, potrzeba zabezpieczenia postępowania o wpis przed deformacją polegającą na uwikłaniu sądu prowadzącego księgę w rozstrzyganie sporów o istnienie praw podlegających ochronie, a także zapewnienie nie tylko sprawności działania tego sądu, ale i przejrzystości prowadzonym przez niego księgom. Sąd rozstrzygający zatem wniosek o wpis, ma obowiązek zbadania tego wniosku, obowiązek zbadania dołączonych do niego dokumentów, tak w zakresie ich formy jak i treści to jest ich zdolności do wykreowania, zmiany lub wygaszenia prawa, które ma być wpisane lub wykreślone z księgi.

Jak stanowi art. 20 ust. 14 ustawa o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu „Z dniem wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu inwestor uzyskuje prawo do dysponowania nieruchomościami, o których mowa w ust. 3 i 6a oraz w art. 24 ust. 1, na cele budowlane niezbędne do realizacji i eksploatacji inwestycji w zakresie terminalu.” Zaś jak wynika z art. 24 cytowanej ustawy „W odniesieniu do nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu, oznaczonych zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8, w celu zapewnienia prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia na nich budowy inwestycji w zakresie terminalu, a także prac związanych z rozbiórką, przebudową, zmianą sposobu użytkowania, utrzymaniem, eksploatacją, użytkowaniem, remontami oraz usuwaniem awarii, wojewoda w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu ograniczy, za odszkodowaniem, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia w szczególności na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do założenia, przeprowadzenia oraz korzystania z tych przewodów i urządzeń”.

Powyższe przepisy stanowiły zatem podstawę do wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, które to decyzje zostały wymienione w zawiadomieniu o wpisie (k.62) doręczonym A. S. i M. S. w dniu 25.08.2022r.

Decyzje załączone w oryginale w aktach księgi wieczystej nr (...) mogły też stanowić podstawę wpisu gdyż jak stanowi § 10 ust.4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych

i zbiorów dokumentów „Wpis powinien zawierać następujące elementy: numer karty akt, pod którym został w aktach umieszczony dokument, a w wypadku gdy dokument znajduje się w aktach innej księgi wieczystej - numer tej księgi i kartę akt.” Dokonany przez sąd rejonowy wpis zawierał wszystkie wskazane elementy, a w myśl art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U.09.84.700 ze zm.) ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu stanowi podstawę do dokonywania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości.

W związku z powyższym sąd wieczystoksięgowy w celu ustalenia czy zachodzą podstawy do wpisu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości zobligowany był do zbadania wniosku pod kątem zakresu wnioskowanego wpisu i podstawy w postaci dokumentu spełniającego formalnoprawne wymagania w zakresie wykreowania prawa ograniczającego sposób korzystania z nieruchomości. Czynności tych dokonał w sposób prawidłowy jednocześnie ustalając, że zachodzą podstawy do uwzględnienia wniosku, dysponował bowiem dokumentami stanowiącymi podstawę do dokonania wpisu.

Z przytoczonych wyżej względów apelację uznać należało za bezzasadną i jako taką oddalić na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 520 § 3 kpc i art. 108 kpc oraz § 5 ust. 5 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Sędzia : Cezary Olszewski