

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 9 sierpnia 2016 roku Nr Dz. Kw. 31263/16 (...) Ośrodek (...) w Ł. wniósł o wpisanie na rzecz wnioskodawcy roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na wybudowanie ze środków własnych lub ze środków pośredników prawnych, znajdujących się na działce nr (...) budynków w dziale III księgi wieczystej (...). Do wniosku dołączono protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 7 września 1963 roku oraz oświadczenie z dnia 28 lipca 2016 roku .

Postanowieniem z dnia 13 stycznia 2017 roku referendarz sądowy oddalił wniosek .

Dnia 25 stycznia 2017 roku (...) Ośrodek (...) w Ł. złożył skargę na powyższe orzeczenie, zarzucając naruszenie art.626<sup>8</sup> k.p.c. poprzez odmowę dokonania w dziale III księgi wieczystej (...) wpisu roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na wybudowanie budynków znajdujących się na działce nr (...).

Postanowieniem z dnia 21 lutego 2017r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach stanu faktycznego :

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,2695 ha. W dziale II ujawniona jest Gmina Ł. jako właściciel nieruchomości. W dziale III wpisane jest ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ( treść księgi wieczystej).

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji wywiódł, że brak jest podstaw prawnych do dokonania wpisu roszczenia o treści objętej żądaniem wniosku. W obowiązującym stanie prawnym brak jest przepisu ustawowego zezwalającego na dokonanie przedmiotowego wpisu w księdze wieczystej, podstawy takiej w szczególności nie stanowi art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Apelację od tego rozstrzygnięcia złożył wnioskodawca.

Skarżący zarzucił rozstrzygnięciu naruszenie:

art.16 ust. 2 w zw. z art. 16 ust.1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, poprzez ich błędną wykładnię prowadzącą do niewłaściwego zastosowania i uznania , że roszczenie o zwrot nakładów nie może być ujawnione w księdze wieczystej, w sytuacji gdy zakres praw osobistych i roszczeń obejmuje roszczenie o zwrot nakładów, a przepis art. 16 powołanej ustawy o księgach wieczystych i hipotece sformułowany został jedynie przykładowo, co w konsekwencji nie stanowi przeszkody do wpisania w księdze wieczystej roszczenia o zwrot nakładów, które zastrzeżone zostało przez przepis ustawy;

art. 626<sup>8</sup> k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dokonanie wpisu na rzecz skarżącego roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na wybudowanie ze środków własnych lub środków pośredników prawnych , znajdujących się na działce (...) budynków , wiat oraz budowli i urządzeń, pomimo złożenia przez skarżącego we właściwej formie oświadczenia potwierdzającego te fakty.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i dokonanie wpisu zgodnego z wnioskiem.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje :**

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew pogładowi prezentowanemu przez skarżącego, Sąd I instancji prawidłowo zastosował zarówno przepisy prawa materialnego , jak też przepisy procedury cywilnej regulujące postępowanie wieczystoksięgowe.

Zgodnie z powołanymi przez Sąd I instancji przepisami art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wpis dokonywany jest w granicach wniosku. Przepisy te wyznaczają zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym nie rozstrzyga żadnych sporów, w szczególności sporów co do prawa.

Przepis art. 16 u.kw.h. stanowi, że w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, a w szczególności wymienione w ust. 2.

Racje ma skarżący o tyle tylko, że przepis art. 16 powołanej ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie zawiera definicji pojęcia „prawa osobiste i roszczenia”.

Z treści tego przepisu wynika jednoznacznie, że w księdze wieczystej mogą być ujawniane prawa osobiste i roszczenia, jeżeli przewiduje to przepis ustawowy. Przepis o randze ustawy powinien zezwalać na ujawnienie w księdze wieczystej określonych praw osobistych i roszczeń.

W odniesieniu do podstawy wpisów odnoszących się do praw osobistych i roszczeń należy zauważyć, że ustawodawca zezwala na ujawnienie praw osobistych i roszczeń w oparciu o dwie alternatywne podstawy. Pierwszą jest dokument, z którego wynika powstanie danego prawa osobistego lub roszczenia – w szczególności taki który obejmuje czynność prawną prowadzącą do powstania prawa i roszczenia ( najczęściej umowę kreującą dane prawo), a który powinien być sporządzony w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym ( art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). W takiej sytuacji nie jest konieczna zgoda właściciela nieruchomości na dokonanie ujawnienia prawa , czy roszczenia. Drugą podstawą jest dokument, o który mowa w art. 32 ust. 2 zd. 1 tzn. dokument obejmujący oświadczenie woli właściciela nieruchomości o ustanowienie danego prawa lub zgodę na wpis roszczenia .

W przedmiotowej sprawie jest okolicznością bezsporną, że w dziale II księgi wieczystej objętej wnioskiem o wpis, ujawniona jest Gmina Ł.. Do wniosku o wpis skarżący załączył własne oświadczenie o przysługującym mu roszczeniu o zwrot nakładów z podpisem notarialnie poświadczonym. Skarżący nie przedstawił zgody Gminy Ł. na ujawnienie tego roszczenia, ani też żadnego dokumentu stanowiącego dowód czynności prawnej zawartej z Gminą Ł., który mógłby stanowić podstawę żadanego wpisu.

Wbrew pogładowi skarżącego zaprezentowanemu w apelacji, jednostronne oświadczenie osoby, która nie jest ujawniona w dziale II księgi wieczystej, o przysługującym jej w stosunku do właściciela nieruchomości roszczeniu o zwrot nakładów na tę nieruchomość, nawet jeśli jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, nie stanowi podstawy do ujawnienia tego roszczenia w księdze wieczystej.

Mając na uwadze powyższe, zasadnie Sąd I instancji uznał, że brak jest podstaw prawnych do dokonania wpisu roszczenia o treści objętej żądaniem wniosku.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.