

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie Dz. Kw./ (...) nr rep Kw. (...) Sąd Rejonowy w Skierniewicach oddalił wniosek E. K. o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka numer (...) położonej w S., w obrębie 3 i wpis prawa własności w 7/8 na jej rzecz i w 1/8 na rzecz K. M..

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, że zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego określają przepisy art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. Stanowią one, że wpis dokonywany jest na wniosek i w jego granicach. Sad rozpoznając wniosek bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Zwrócił uwagę Sąd Rejonowy na to, że w ocenie wnioskodawczyni złożona przez nią ostateczna decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stanowi wystarczającą podstawę do tego, aby założyć księgę wieczystą dla nieruchomości objętej decyzją i w jej dziale II ujawnić jako współwłaścicieli wnioskodawczynię (w 7/8) oraz uczestnika (w 1/8). Ostateczna decyzja administracyjna w przedmiocie zwrotu wywłaszczonych gruntów jako konstytutywna jest co do zasady dokumentem, na podstawie którego można dokonywać wpisów w księdze wieczystej. Warunkiem jest jednak to, aby została ona sporządzona w przepisanej formie, a jej treść wraz z treścią księgi wieczystej pozwala na stwierdzenie, że po dokonaniu wpisu treść księgi wieczystej będzie odzwierciedlała rzeczywisty stan prawny nieruchomości. W przedmiotowej sprawie, skoro dla nieruchomości nie założono księgi wieczystej, wspomniane badanie nie może obejmować jej treści, zaś Sąd rozpoznający wniosek o założenie księgi wieczystej i dokonanie pierwszych wpisów, nie może opierać się wyłącznie na samej tylko ostatecznej decyzji o przywróceniu własności wywłaszczonej nieruchomości gruntowej. Akt ten bowiem nie kreuje nowego prawa. Stanowi on jedynie kontynuację pewnego ciągu zdarzeń kształtujących stan prawny nieruchomości i, jako taki, nie może być poczytywany za samodzielną podstawę do dokonania wpisu prawa własności.

Apelację od tego postanowienia złożyła wnioskodawczyni. Zarzuciła Sądowi Rejonowemu błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na bezzasadnym przyjęciu, że ostateczna decyzja administracyjna o przywróceniu prawa własności nieruchomości nie kreuje nowego stanu prawnego; naruszenie art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez bezzasadne przyjęcie, że podstawą wpisu nie może być akt administracyjny o charakterze konstytutywnym, jakim jest decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości oraz naruszenie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. przez oddalenie wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości i o dokonanie wpisu prawa własności, mimo że istniały podstawy do dokonania wpisu i brak było jakichkolwiek przeszkód. W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

**Sąd Okręgowy zważył,**

**co następuje :**

Apelacja jest zasadna. Jak stanowią przepisy § 105 ust 1 pkt 1-4 oraz § 106 ust 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym z dnia 15 lutego 2016 r. ( Dz.U.2016.312 z późn. zm. ) założenia księgi wieczystej dla nieruchomości dokonuje się na wniosek zawierający: oznaczenie nieruchomości, miejsca jej położenia, obszaru oraz sposobu korzystania z nieruchomości; wymienienie wszystkich uprawnionych, na których rzecz ma być wpisana własność, w sposób określony w § 33, oraz wskazanie ich adresów; powołanie tytułu własności nieruchomości; wyszczególnienie ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość lub ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością albo oświadczenie wnioskodawcy, że nie wie o istnieniu takich praw lub ograniczeń; do wniosku o założenie księgi wieczystej dołącza się dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości.

Wniosek złożony w tej sprawie spełnia wszystkie wskazane wyżej wymogi. Dołączono do niego mapę dla celów prawnych z wypisem z rejestru gruntów, odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Żyrardowie z dnia 5 maja 2004 r. w sprawie I Ns 227/04 , z którego wynika iż spadek po J. P. zmarłej dnia w dniu 10 lutego 1995 r. nabył w całości

syn K. M., a jako tytuł własności decyzję z dnia 24 stycznia 1994 r. G.III. (...)–93 przywracającą na rzecz E. K. w 7/8 częściach i J. P. w 1/8 części własność nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 163 m<sup>2</sup>.

Do wniosku dołączono wszystkie niezbędne dla założenia księgi wieczystej i dokonania wpisu prawa własności dokumenty. Dotyczy to także tytułu własności. Opisana wyżej decyzja administracyjna ma charakter konstytutywny, czemu nota bene Sąd I instancji nie przeczy, a co oznacza że kształtuje ona prawo i może przez to stanowić samodzielną podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Wskazana wyżej decyzja administracyjna wydana została w oparciu o istniejącą podstawę prawną i przez właściwy do tego organ administracyjny. W takiej sytuacji nie może być kwestionowana przez sąd powszechny. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 października 2011 r. w sprawie IV CSK 67/11 w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie jest uprawniony do kwestionowania decyzji administracyjnej pod względem jej merytorycznej zasadności, i jest nią związany także wówczas, gdy w jego ocenie decyzja ta jest wadliwa. Z kolei, a contrario z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., w sprawie II CSK 122/10 wynika, że decyzja administracyjna stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej prawa, którego bezpośrednio dotyczy. Decyzja o zwrocie nieruchomości lub jej części stanowi szczególny akt. O ile bowiem jest aktem władztwa publicznego, o tyle następuje w nim rozstrzygnięcie wielu kwestii o charakterze cywilnoprawnym. W decyzji tej rozstrzyga się bowiem o przeniesieniu wywłaszczonych w przeszłości praw rzeczowych na rzecz uprawnionych osób. Jeżeli przedmiotem wywłaszczenia było prawo użytkowania wieczystego, które wygasło wskutek wywłaszczenia, to w decyzji o zwrocie dokonuje się ustanowienia tego prawa z określeniem warunków tego ustanowienia, co jest szczególną formą prawną ustanowienia tego prawa wobec formy umowy określonej w art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym przypadku o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego orzeka starosta, niezależnie od tego, który z podmiotów publicznoprawnych jest właścicielem nieruchomości, na której prawo to jest ustanawiane. W decyzji o zwrocie nieruchomości rozstrzyga się także o przeniesieniu praw rzeczowych do nieruchomości zamiennej. Pomimo braku wyraźnej normy prawnej ostateczna decyzja o zwrocie nieruchomości – przy uwzględnieniu zastrzeżenia wynikającego z art. 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami – stanowi podstawę dokonania określonych wpisów w księgach wieczystych wobec praw rzeczowych i nieruchomości będących przedmiotem tej decyzji. W przeciwnym razie decyzja ta byłaby decyzją niewykonalną, jeżeli pomimo jej wydania miałyby wywoływać skutki prawne dotychczasowy stan prawny ujawniony w księgach wieczystych prowadzonych dla zwracanej nieruchomości lub jej części oraz dla nieruchomości zamiennej.

W tym stanie rzeczy, wobec nierozpoznania istoty sprawy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.