

Sygn. akt III CSK 356/07

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 kwietnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Gerard Bieniek (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Gminy K.

przy uczestnictwie L. B. i M. B.

o wpis w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu niejawnym

w dniu 23 kwietnia 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego

w K.

z dnia 7 sierpnia 2007 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Gmina K. wniosła o wykreślenie prawa bezpłatnego, dożywotniego i niepodzielnego użytkowania 1/26 części nieruchomości składającej się z działek nr 106/1, nr 110/1 i nr 108/1 położonych w obrębie 9 jedn. ewid. K.-K., objętych Kw [...], ustanowionego na rzecz L. B. i M. B. uzasadniając ten wniosek tym, że Gmina stała się właścicielem tej nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29.05.1967 r. zawartej w trybie art. 6 ustawy z dnia 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 25.04.2005 r. uwzględnił wniosek, natomiast Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 7.08.2007 r. uchylił ten wpis i wniosek oddalił. W uzasadnieniu wskazał, że przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez Skarb Państwa na podstawie czynności prawnej, a więc z wszelkimi obciążeniami. Zgodnie zaś z art. 32 ustawy z dnia 12.03.1958 r. o zasadach (...) tylko w razie wywłaszczenia nieruchomości ciężące na niej prawa rzeczowe podlegały wykreśleniu, gdyż chodziło o nabycie pierwotne.

Wnioskodawca zaskarżył to postanowienie skargą kasacyjną, zarzucając naruszenie art. 32 ustawy z dnia 12.03.1958 r. o zasadach (...) przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Wskazując na powyższe wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy względnie o przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie jest uzasadniona. Przepisy ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz.U. Nr 17, poz. 70 ze zm.), regulując podstawy wywłaszczenia jako: niezbędność nieruchomości na cele użyteczności publicznej, na cele obrony Państwa albo dla wykonania zadań określonych w zatwierdzonych planach gospodarczych, przyjęły – podobnie jak kolejne ustawy tj. ustawa z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.) i ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r.,

Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) – administracyjny tryb wywłaszczenia. Jest to zrozumiałe jeśli zważyć na to, że wywłaszczenie, jako instytucja prawa publicznego, jest instrumentem umożliwiającym władzy publicznej ingerencję w sferę cudzej własności przez ograniczenie bądź pozbawienie (odjęcie) prawa własności nieruchomości. Wywłaszczenie pełni istotną funkcję w realizacji i wykonywaniu zadań publicznych. Z tego względu jedynie cel publiczny, ujmowany szerzej lub wężej, był i jest jedynym wyznacznikiem dopuszczalności wywłaszczenia. Wywłaszczanie charakteryzowało się zawsze szczególnymi cechami. Należy do nich zaliczyć następujące:

- wywłaszczenie dokonywane było i jest w postępowaniu administracyjnym, w indywidualnej sprawie z zakresu administracji państwowej (administracji publicznej), przez wydanie decyzji;
- wywłaszczenie może dotyczyć tylko nieruchomości niezbędnych lub przeznaczonych na cele publiczne;
- uzależnienie możliwości wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego od podjęcia działań zmierzających do nabycia nieruchomości w drodze umowy;
- wywłaszczenie dokonywane jest na rzecz Skarbu Państwa, obecnie także na rzecz jednostek samorządu terytorialnego.

Ustawowe określenie podstaw, zasad i trybu wywłaszczania wyznaczało i wyznacza ramy ingerencji w prawo własności, z czego wypływają określone konsekwencje. Przede wszystkim to, że przepisy dopuszczające wywłaszczenia nie mogą być wykładane rozszerzająco. Tę generalną dyrektywę należy mieć na względzie także przy wykładni przepisów ustawy z dnia 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, a w szczególności art. 6 i 32 tej ustawy.

Stosownie do art. 6 tej ustawy ubiegający się o wywłaszczenie (organ administracji państwowej, instytucja państwowa, przedsiębiorstwo państwowe) obowiązany był przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego wystąpić do właściciela o dobrowolne odstąpienie nieruchomości i w razie osiągnięcia porozumienia, zawrzeć z nim umowę nabycia nieruchomości w formie aktu notarialnego, za cenę nie wyższą od ustalonej w/g zasad odszkodowania

przewidzianych w omawianej ustawie lub zawrzeć umowę zamiany nieruchomości. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Nie ulega żadnej wątpliwości, że w wyniku zawarcia takiej umowy Skarb Państwa nabywał własność nieruchomości w sposób pochodny, z wszelkimi związanymi z tym konsekwencjami. Tego nie kwestionuje także wnioskodawca. Stwierdzenie to jest istotne o tyle, że nabycie nieruchomości w drodze wywłaszczenia następuje w sposób pierwotny, o czym wyraźnie stanowi art. 32 ust. 1 ustawy. Zgodnie z tym przepisem z ujawnieniem w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa podlegają wykreśleniu wszystkie ciężące na niej prawa rzeczowe z wyjątkiem tych, których pozostawienie na nieruchomości zostało ustalone w decyzji o wywłaszczeniu. Dotyczy to także nieruchomości zamiennej (art. 32 ust. 3 ustawy). Złożony w niniejszej sprawie wniosek o wykreślenie prawa użytkownika obciążającego nieruchomość nabytą przez Skarb Państwa w trybie art. 6 ustawy z dnia 12.03.1958 r. o zasadach (...) opiera się na założeniu, że konsekwencje nabycia, o których stanowi art. 32 ust. 1 ustawy, odnoszą się także do takiej sytuacji. Tego poglądu nie można podzielić z następujących przyczyn:

Po pierwsze, art. 32 ust. 1 zlokalizowany jest w rozdziale pn.: „Wykonanie wywłaszczenia”, w którym uregulowano skutki prawne orzeczenia (decyzji) o wywłaszczeniu. Jeżeli ustawodawca te skutki odnosi do innych nieruchomości, to wyraźnie o tym postanowił. Przykładowo art. 32 ust. 3 stanowi, że skutki w postaci wykreślenia ciężących na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych odnoszą się odpowiednio do nieruchomości zamiennej. Takiego odesłania nie zamieszczono w odniesieniu do nieruchomości nabytych przez Skarb Państwa w trybie art. 6 ustawy.

Po drugie, przepisy o wywłaszczeniu – zgodnie z ogólną dyrektywą - podlegają wykładni ścisłej.

Po trzecie, pochodne nabycie nieruchomości w drodze umowy zawartej w trybie art. 6 ustawy, nie może - bez wyraźnego przepisu – pociągnąć za sobą skutków prawnych charakterystycznych dla nabycia pierwotnego.

Po czwarte, występujące w niektórych ustawach, np. w art. 216 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, odniesienie stosowania

przepisów o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości do nieruchomości nabytych w trybie art. 6 ustawy z dnia 12.03.1958 r. o zasadach (...) uzasadnione jest tym, że są to uregulowania korzystne dla osób, które w warunkach art. 6 ustawy zdecydowały się na zbycie nieruchomości. Jest to jednak wyraźne unormowanie.

Takiego uregulowania brak w odniesieniu do stosowania art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 12.03.1958 r. o zasadach (...).

Mając na względzie powyższe, orzeczono na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., jak w sentencji.

eb