

POSTANOWIENIE

Dnia 7 listopada 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Nadleśniczego Nadleśnictwa B. w B.
o założenie księgi wieczystej i wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 7 listopada 2008 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w B. z dnia 14
kwietnia 2008 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie w części oddalającej apelację wnioskodawcy w
pozostałym zakresie (pkt II) oraz postanowienie Sądu Rejonowego w B. z dnia 19
marca 2008 r. w zakresie oddalenia wniosku o założenie księgi wieczystej dla
nieruchomości leśnej położonej w obrębie wsi K. oznaczonej numerem
geodezyjnym (...)/2,(...)/7,(...)/5, (...)/7, (...)/0, (...)/1, (...)/8/1 i (...)/5/6 i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania, przekazując sprawę w tej części do ponownego
rozpoznania Sądowi Rejonowemu w B.**

Uzasadnienie

Skarb Państwa reprezentowany przez Nadleśniczego Nadleśnictwa B. w B. złożył
wniosek o założenie księgi wieczystej dla szeregu nieruchomości leśnych.

Sąd Rejonowy w B. uwzględnił ten wniosek częściowo (założył księgę wieczystą dla
nieruchomości złożonej z 8 działek), oddalił go natomiast w części dotyczącej nieruchomości
leśnej (9 działek) położonej w obrębie K., gmina B., oznaczonej numerami geodezyjnymi
(...)/2, (...)/7, (...)/5, (...)/7, (...)/0, (...)/1, (...)/8/1, 8(...)/1 i (...)/5/6 o łącznej powierzchni 60,07 ha.

Na skutek apelacji wnioskodawcy Sąd Okręgowy w B. postanowieniem z dnia 14
kwietnia 2008 r. zmienił zaskarżone postanowienie i uwzględnił wniosek w

części dotyczącej działki nr 8(...)/1 o powierzchni 2,58 ha, natomiast w pozostałym zakresie (8 działek) oddalił apelację.

Uzasadniając przyczyny oddalenia apelacji w części dotyczącej działek (...)/2, (...)/7, (...)/5, (...)/7, (...)/0, (...)/1, (...)/8/1 i (...)/5/6 Sąd Okręgowy wyjaśnił, że przychyliła się do poglądu Sądu Rejonowego, iż rozpatrywany wniosek o założenie księgi wieczystej nie spełnia, w oddalonej części, wymagań określonych w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz.1361 ze zm., powoływanej dalej jako „u.k.w.h.”) oraz w § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm., dalej powoływane jako „r.p.k.w.”). Przepisy te wymagają wykazania tytułu własności nieruchomości. Tymczasem wnioskodawca przedłożył jedynie wypis z rejestru gruntów wskazujący Skarb Państwa jako właściciela tych nieruchomości oraz decyzję PWRN w B. Nr (...) z dnia 25.11.1968 r., zatwierdzającą projekt wymiany gruntów. Nie dostarczył natomiast tytułu własności nieruchomości, w zamian za które, w wyniku wymiany, otrzymał działki nr (...)/2, (...)/7, (...)/5, (...)/7, (...)/0, (...)/1, (...)/8/1 i (...)/5/6. Decyzja zatwierdzająca projekt scalania lub wymiany gruntów nie stanowi, w ocenie Sądu Okręgowego, samodzielnego i pierwotnego tytułu własności, bowiem w ogóle nie przesądza o własności gruntu. Sąd ten przeanalizował kolejne akty prawne regulujące kwestie wymiany gruntów i stwierdził, powołując się na poglądy prezentowane w piśmiennictwie, że żaden z nich nie uznawał ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu wymiany gruntów za akt stwierdzający prawo własności. W następstwie wymiany uczestnik postępowania wymiennego nie mógł bowiem uzyskać do gruntu zamiennego więcej praw, niż miał do gruntu dotychczasowego. Wychodząc z tych przesłanek Sąd Okręgowy przyjął, że jeżeli posiadacz nie legitymował się prawem własności do którejkolwiek z działek objętych wymianą, to nie może się skutecznie domagać ujawnienia prawa własności do nowej działki, powstałej w wyniku wymiany, gdyż nie jest możliwe fizycznie oznaczenie, za które konkretnie działki zostały przyznane nowe działki w postępowaniu wymiennym. Uregulowanie stanu prawnego działek wymagałoby więc przeprowadzenia odpowiedniego postępowania sądowego.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy podał w wątpliwość prawa wnioskodawcy do działki nr (...)/5/6, która powstała w wyniku odnowienia operatu ewidencji gruntów z działek nr (...)/5/2, (...)/5/4 i (...)/5/5, ponieważ swoje prawo do dwóch ostatnich działek składowych wnioskodawca wykazywał jedynie decyzją zatwierdzającą projekt wymiany gruntów.

Również prawa do działek o numerach (...)2, (...)7, (...)5, (...)7 i (...)0, wnioskodawca wykazywał jedynie wskazaną wyżej decyzją o zatwierdzeniu projektu wymiany gruntów.

Sąd Okręgowy uznał za niewykazane przez wnioskodawcę również prawo własności działki (...)8/1, powstałej z działek (...)8, (...)9 i (...)0, bowiem jego wątpliwości wzbudziło uzyskanie przez wnioskodawcę własności działki (...)0 na podstawie decyzji Naczelnika Gminy w B. z dnia 22.12.1979 r. wydanej w oparciu o art. 41 ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne - co najmniej dlatego, że nie została opatrzona stwierdzeniem prawomocności.

Podobne przyczyny spowodowały zakwestionowanie prawa wnioskodawcy do działki (...)1, powstałej w wyniku odnowienia operatu ewidencji gruntów z działek (...)7, (...)8, (...)0 i (...), bowiem prawo do działki nr (...)0 udokumentowane zostało tą samą, dotknięta brakami formalnymi decyzją z 22 grudnia 1979 r., a do działki nr (...) - wyłącznie decyzją zatwierdzającą projekt wymiany gruntów.

Sądy obydwu instancji nie podzieliły stanowiska wnioskodawcy, że w okolicznościach rozpatrywanej sprawy zachodziły podstawy do wydania zarządzenia o obwieszczeniu publicznym w trybie § 24 r.p.k.w. Zaznaczyły, że obwieszczenie publiczne może być dokonane tylko wtedy, kiedy przy zakładaniu księgi wieczystej okaże się, że prawo własności tego, kto ma być wpisany, nie zostało dostatecznie wykazane. Nie jest to zatem droga zastępująca w całości obowiązek wykazania tytułu własności, ani tym bardziej sposób nabycia własności. Przepis ten ma zastosowanie, gdy wnioskodawca dysponuje pewnymi dokumentami wskazującymi, że najprawdopodobniej jest właścicielem nieruchomości, lecz dokumenty te nie wystarczają jako wyłączna i samodzielna podstawa do założenia księgi wieczystej i wpisania w oparciu o nie prawa własności wnioskodawcy.

Wnioskodawca złożył skargę kasacyjną, zaskarżając postanowienie Sądu Okręgowego w części oddalającej jego apelację. Skarga oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 stycznia 1968 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. Nr 3, poz. 13), polegającym na przyjęciu, że wskazana w tym przepisie decyzja nie stanowi pierwotnego tytułu własności. Skarżący zarzucił także naruszenie § 24 r. p.k.w. przez jego niezastosowanie.

We wnioskach Skarb Państwa domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia w części oddalającej apelację oraz uchylecia poprzedzającego je

postanowienia Sądu Rejonowego w B. i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący nie ma racji podważając stanowisko Sądu Okręgowego, odmawiające decyzji zatwierdzającej projekt wymiany gruntów charakteru pierwotnego tytułu własności. Zagadnienie to ustawodawca uregulował w art. 16 ust. 1 zd. 2 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów z 1968 r., zamieszczając w nim zastrzeżenie, że „decyzja ta nie przesądza tytułu własności”. Skoro więc decyzja nie przesądza tytułu własności, tym bardziej nie może być pierwotnym źródłem takiego prawa. Decyzja ta pełni wprawdzie istotną rolę prawotwórczą – wyznacza nowy przedmiot prawa własności i wygasza prawo właściciela do nieruchomości, która dotychczas była jego własnością – ale jej oddziaływanie nie narusza podmiotowego zakresu prawa własności. Właścicielem nieruchomości - ekwiwalentu - staje się osoba, której własnością była nieruchomość poddana wymianie, niezależnie od tego, czy brała udział w postępowaniu wymiennym, czy też nie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1978 r., III CRN 240/78, OSNC z 1979 r., nr 12, poz. 239).

Nie można jednak pominąć faktu, że decyzja o zatwierdzeniu projektu wymiany gruntów stanowi tytuł do ujawnienia nowego stanu własności w księgach wieczystych (art. 16 ust. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów z 1968 r.). Legitymowanie się nią przez posiadacza gruntu, który brał udział w postępowaniu wymiennym, stanowi ważki dowód uprawdopodobniający, że przysługuje mu prawo własności. Przebieg postępowania wymiennego, zakładający powiadomienie wszystkich zainteresowanych o jego rozpoczęciu (art. 6 ust. 7 ustawy), o terminie okazania projektu (art. 11 ust. 1 i 2) oraz o wydaniu decyzji zatwierdzającej projekt wymiany gruntów (art. 12 ust. 5), zapewnia możliwość powzięcia o nim informacji i zgłoszenia się przez ewentualnych innych uprawnionych. Brak takich zdarzeń sugeruje brak konkurentów do praw uczestnika. Z tego względu nie można zaakceptować stanowiska Sądu Okręgowego, że wylegitymowanie się przez wnioskodawcę decyzją zatwierdzającą projekt wymiany gruntów nie uprawdopodobnia jego praw do wskazanych w tej decyzji gruntów na tyle, żeby możliwe było zastosowanie uzupełniającego postępowania przewidzianego w § 24 ust. 1 r.p.k.w. Podobnie należy ocenić sytuację, w której w skład działki powstałej w wyniku odnowienia operatu wchodziły grunty, których stan prawny wynika z wydanych przed wieloma laty decyzji, nie zawierających wprawdzie stwierdzenia prawomocności, lecz – jak wynika z zapisów w operacie gruntów – faktycznie realizowanych. W obu tych

sytuacjach wnioskodawca przedstawił dokumenty nie dające pewności co do jego prawa do nieruchomości, ale jednak uzasadniające przypuszczenie, że takie prawo mu służy. Taki stan odpowiada zawartemu w § 24 ust. 1 r.p.k.w. sformułowaniu „prawo własności (...) nie zostało dostatecznie wykazane”.

Zastosowanie powyższego przepisu nie następuje jednak wprost, lecz na podstawie odesłania zawartego w nadal obowiązującej ustawie z dnia 17 lutego 1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych (Dz. U. Nr 11 poz. 67 ze zm. Dalej „u.m.p.k.w.”). Ustawa ta w art. 3 i 4 nakazuje dla nieruchomości, które były objęte postępowaniem wymiennym, a nie miały urzędzonych ksiąg wieczystych, których księgi utraciły moc prawną, zaginęły albo uległy zniszczeniu, założenie ksiąg z urzędu (art. 3). Postępowanie toczy się według przepisów dotyczących zakładania ksiąg wieczystych dla nieruchomości, które nie miały urzędzonych takich ksiąg (art. 4 ust. 1). Odesłanie to kieruje aktualnie do § 19 i nast. r.p.k.w., a zatem także do § 24 r.p.k.w., co wynika bezpośrednio z treści art. 4 ust. 1 u.m.p.k.w., w którym wprowadzona została zmiana w stosunku do unormowania zawartego w § 24 ust. 2 w zw. z ust 1 pkt 3 r.p.k.w., polegająca na określeniu sztywnego 3-miesięcznego terminu do zgłaszania praw podlegających wskazaniu w obwieszczeniu. Nie ma przeszkód, aby postępowanie zapoczątkowane zostało wnioskiem zainteresowanej strony.

Z zestawienia powyższych przepisów wynika następujący tryb postępowania w wypadku, kiedy wniosek dotyczy założenia księgi wieczystej dla nieruchomości, utworzonej w wyniku przeprowadzenia postępowania wymiennego.

W postępowaniu wieczystoksięgowym badaniu podlega tytuł prawny wnioskodawcy do nieruchomości w zamian za którą otrzymał nieruchomość zamienną oraz decyzja zatwierdzająca projekt wymiany gruntów, jako podstawa wpisu praw do nieruchomości otrzymanej po wymianie. Jeżeli brak dokumentów wykazujących w dostateczny sposób tytuł własności do pierwotnej nieruchomości, została natomiast przedłożona decyzja o zatwierdzeniu projektu wymiany gruntów – zachodzą podstawy do przeprowadzenia uzupełniającego postępowania wyjaśniającego w sposób unormowany w § 24 ust. 1 r.p.k.w. ze zmianą wynikającą z art. 4 ust. 1 u.m.p.k.w. Jeżeli prawa wnioskodawcy nie zostaną zakwestionowane – możliwe będzie dokonanie żądanego przez niego wpisu, jeśli zostaną zakwestionowane, sąd wieczystoksięgowy, mając na uwadze, że postępowanie dotyczące założenia księgi dla nieruchomości objętych postępowaniem wymiennym, które z różnych przyczyn nie mają urzędzonych ksiąg wieczystych, toczy się z urzędu na podstawie art. 3 tej ustawy – dokona wpisu na

rzecz osoby, które prawa uzna za wykazane. Ewentualny spór o prawo własności wymagać zaś będzie rozstrzygnięcia w trybie procesowym.

Ten tryb będzie także właściwy dla założenia ksiąg wieczystych dla niemających ksiąg wieczystych nieruchomości objętych postępowaniem wymiennym na podstawie ustawy z dnia 16 sierpnia 1949 r. o wymianie gruntów (tekst jedn.: Dz. U. z 1962 r. Nr 46, poz. 226 ze zm.), ustawy o scalaniu i wymianie gruntów z 1968 r. oraz obecnie obowiązującej ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 178, poz. 1749 ze zm.), ponieważ we wszystkich tych aktach prawnych decyzja zatwierdzająca projekt wymiany gruntów nie nadaje uczestnikowi postępowania wymiennego prawa własności do nieruchomości otrzymanej w wyniku wymiany, jeżeli takie prawo nie przysługiwało mu względem nieruchomości poddanej wymianie.

W konsekwencji za uzasadniony należało uznać podniesiony przez skarżącego zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy § 24 r.p.k.w. przez jego błędna wykładnię, która doprowadziła do jego niezastosowania w rozpatrywanej sprawie.

Zachodziły zatem podstawy do uchylecia zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu I instancji i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).