

## 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,  
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 oraz postanowienie Sądu Rejonowego w B. z  
dnia 20 marca 2008 r. [sygn. akt Dz. Kw. (...)] i sprawę przekazuje temu Sądowi do  
ponownego rozpoznania**

### Uzasadnienie

Skarb Państwa reprezentowany przez Nadleśniczego Nadleśnictwa B. w B. złożył wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości leśnej położonej w obrębie gruntów wsi P., gmina B., oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o powierzchni 86,6120 ha.

Sąd Rejonowy w B. oddalił wniosek, a Sąd Okręgowy w B. postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2008 r. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego.

Uzasadniając przyczyny oddalenia apelacji Sąd Okręgowy wyjaśnił, że uznał za trafne stanowisko Sądu Rejonowego, który przyjął, iż wniosek o założenie księgi wieczystej złożony przez wnioskodawcę nie spełnia 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 Urzędu Rejonowego w B. z 1995 r. zatwierdzającą projekt scalenia gruntów. Nie dostarczył natomiast tytułu własności nieruchomości, w zamian za które, w wyniku postępowania scaleniowego, otrzymał objęte wnioskiem działki. Decyzja zatwierdzająca projekt scalenia gruntów nie stanowi, w ocenie Sądu Okręgowego, samodzielnego i pierwotnego tytułu własności, bowiem w ogóle nie przesądza o własności gruntu. Sąd ten przeanalizował zmiany brzmienia art. 25 ust. 1 (obecnie art. 29 ust. 1) 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., dalej „u.s.w.g.”) wskazując, że zmiana treści tego przepisu - który w pierwotnej wersji zawierał stwierdzenie, że decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów nie przesądza tytułu własności gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem, zastąpione później, w wyniku nowelizacji, postanowieniem, iż decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymiany gruntów nie narusza praw osób trzecich do gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem lub wymianą – nie uprawnia do uznania tej decyzji za akt stwierdzający prawo własności. W następstwie scalania uczestnik tego postępowania 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 działek objętych scalaniem, to nie może się skutecznie domagać ujawnienia prawa własności do nowej działki powstałej w wyniku tego postępowania.

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, iż 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 całości. Skarga oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 29 u.s.w.g., polegającą 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 wniosku domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu I instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w B.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący nie ma racji podważając stanowisko Sądu Okręgowego, odmawiające decyzji zatwierdzającej projekt scalenia gruntów charakteru pierwotnego tytułu własności. Zagadnienie to ustawodawca uregulował w art. 29 ust. 1 u.s.w.g, w którym wyjaśnił, że decyzja taka stanowi tytuł do ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych oraz wprowadzenia uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych im gruntów. Nie narusza przy tym praw osób trzecich do gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem lub wymianą. Takie sformułowanie wskazuje, że decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymiany gruntów pełni wprawdzie istotną rolę prawotwórczą (konstytutywną) – 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 scalaniu, niezależnie od tego, czy brała udział w postępowaniu scaleniowym, 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 scalenia gruntów stanowi tytuł do ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych (art. 29 ust. 1 u.s.w.g.). Legitymowanie się nią przez posiadacza gruntu, który brał udział w postępowaniu scaleniowym, stanowi ważki dowód uprawdopodobniający, że przysługuje mu prawo własności. Przebieg postępowania scaleniowego, zakładający powiadomienie wszystkich zainteresowanych o jego rozpoczęciu, toku i podjętej decyzji, a także przewidujący szeroki udział zainteresowanych w pracach, zapewnia możliwość powzięcia informacji o tym postępowaniu i zgłoszenia się przez ewentualnych innych uprawnionych. Brak takich zdarzeń sugeruje brak konkurentów roszcujących sobie

pretensje do nieruchomości uczestnika postępowania. Z tego względu nie można zaakceptować stanowiska Sądu Okręgowego, że wylegitymowanie się przez wnioskodawcę decyzją zatwierdzającą projekt scalenia gruntów nie uprawdopodobnia jego praw do wskazanych w tej decyzji gruntów na tyle, żeby możliwe było zastosowanie uzupełniającego postępowania przewidzianego w § 24 r.p.k.w. Wnioskodawca przedstawił bowiem dokumenty nie dające pewności co do jego prawa do nieruchomości, ale jednak uzasadniające przypuszczenie, że takie prawo mu służy, co odpowiada ustawowemu 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 scaleniowym, a nie miały urzędzonych ksiąg wieczystych, założenie takich ksiąg z urzędu (art. 3), według przepisów dotyczących zakładania ksiąg wieczystych dla nieruchomości, które nie miały urzędzonych ksiąg (art. 4 ust. 1). Odesłanie to kieruje więc 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 przepisie tym 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 wyznaczeniu sztywnego 3-miesięcznego termin do zgłaszania praw podlegających wskazaniu w obwieszczeniu.

Z zestawienia powyższych przepisów odczytać można następujący tryb postępowania w wypadku, kiedy wniosek dotyczy założenia księgi wieczystej dla nieruchomości, utworzonej w wyniku przeprowadzenia postępowania scaleniowego, która odpowiada kryteriom z art. 3 u.m.p.k.w.:

W postępowaniu wieczystoksięgowym badaniu podlega tytuł prawny wnioskodawcy do nieruchomości w zamian za którą otrzymał nieruchomość zamienną oraz decyzja zatwierdzająca projekt scalenia 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 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.

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 uchylenia zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu I instancji i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).