

## POSTANOWIENIE

Dnia 19 marca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Henryk Pietrkowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Nadleśniczego  
o założenie księgi wieczystej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 19 marca 2009 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego w B.  
z dnia 14 kwietnia 2008 r., sygn. akt I[...],

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w B. z dnia 19 marca 2008 r. i przekazuje temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w B. postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2008 r. oddalił apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w B. z dnia 19 marca 2008 r., oddalającego wniosek Skarbu Państwa – Nadleśniczego o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości leśnej położonej w obrębie wsi K., składającej się z działek o szczegółowo podanych numerach geodezyjnych.

Do wniosku dołączone zostały następujące dokumenty: wypis z rejestru gruntów, fragment mapy, decyzja Wojewody z dnia 5 grudnia 1980 r. zatwierdzająca projekt scalania gruntów wsi K., a także trzy decyzje Naczelnika Gminy w B. z dnia 11 grudnia 1980 r., 8 marca 1982 r. i 29 sierpnia 1985 r. oraz decyzja Urzędu Gminy w B. z dnia 18 lipca 1983 r. wraz z dołączonymi do tych decyzji protokołami zdawczo-odbiorczymi dotyczącymi przejęcia działek na rzecz Lasów Państwowych Nadleśnictwa.

W ocenie Sądu Rejonowego (sądu wieczystoksięgowego), zaakceptowanej przez Sąd Okręgowy, wniosek o założenie księgi wieczystej nie spełniał wymagań wskazanych w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, dalej jako „u.k.w.h.” (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) oraz w § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, dalej jako: „r.p.k.w.” (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.). Z dołączonych do wniosku dokumentów, które posiadają charakter jedynie ewidencyjny i techniczny nie wynika bowiem, aby Skarb Państwa był właścicielem przedmiotowych nieruchomości. Skarb Państwa powinien wykazać, że dysponował tytułem własności do działek, które wniósł do scalenia i za które otrzymał ekwiwalent w postaci działek objętych wnioskiem o założenie księgi wieczystej. Sąd ten podniósł ponadto, że nie było podstaw do wydania zarządzenia o obwieszczeniu publicznym w trybie § 24 r.p.k.w., skoro postępowanie przewidziane tym przepisem może mieć miejsce tylko wtedy, gdy zakładana jest księga wieczysta, a prawo własności tego kto ma być wpisany nie zostało dostatecznie wykazane. Obwieszczenie – podkreślił Sąd Okręgowy - nie może zastępować w całości obowiązku wykazania tytułu własności ani nie jest sposobem nabycia własności.

Skarga kasacyjna oparta została na podstawie naruszenia § 24 r.p.k.w. przez jego niezastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy trafnie podniósł, że przepisy art.16 ust.1 ustawy z dnia 24 stycznia 1968 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. Nr 3, poz. 13) oraz art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów, dalej jako: „u.s.w.g.” (Dz.U. Nr 178, poz. 1749 ze zm.), na który powołał się wnioskodawca, odnoszą się do sytuacji, gdy prawo własności jest ujawnione w księdze wieczystej, a wskutek wymiany zmienia się właściciel nieruchomości. Przepis art. 29 ust. 1 u.s.w.g. dotyczy więc ujawnienia nowego stanu prawnego i nie stanowi pierwotnego tytułu własności do nieruchomości. Wiążącym skutkiem scalenia jest to, że wszystkie osoby zainteresowane tracą prawo własności lub inne prawa do gruntu dotychczasowego, zachowują natomiast w tym samym rozmiarze prawa do wydzielonego w drodze scalenia gruntu ekwiwalentnego.

Nie można jednak 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, aby możliwe było zastosowanie uzupełniającego postępowania przewidzianego w § 24 ust. 1 r.p.k.w.

Zakresem działania tego przepisu jest sytuacja, gdy osoba składająca wniosek o założenie księgi wieczystej dysponuje dokumentami wskazującymi, że najprawdopodobniej jest właścicielem jednakże nie są to dokumenty wystarczające do założenia księgi wieczystej i wpisania jej prawa w trybie „zwykłym”. Przepis ten ma zatem zastosowanie wtedy, gdy przedstawione przez wnioskodawcę dokumenty nie wykazują w sposób dostateczny prawa własności, lecz jedynie uprawdopodobniają w wysokim stopniu prawo własności nieruchomości.

Sądy obu instancji odmawiając zastosowania § 24 r.p.k.w. stwierdziły, że wnioskodawca powinien wykazać, że dysponował tytułem własności do działek, które wniósł do scalenia i za które otrzymał ekwiwalent w postaci działek objętych wnioskiem o założenie księgi wieczystej. W ocenie Sądu Okręgowego tytuł własności do wszystkich działek uzyskanych przez wnioskodawcę w wyniku

scalenia można wykazać, wskazując tytuł własności do wszystkich działek wniesionych do scalenia. Stawianie takiego wymagania w sytuacji, gdy wnioskodawca dysponuje decyzjami zatwierdzającymi projekt scalania gruntów, pozbawiałoby praktycznego znaczenia § 24 r.p.k.w. Decyzje zatwierdzające projekt scalania gruntów właśnie dlatego, że nie przesadzają tytułu własności do gruntów, ale - co należy podkreślić - uprawniają w wysokim stopniu prawo własności nieruchomości uzyskanej w trybie postępowania scaleniowego, stanowią usprawiedliwioną podstawę zarządzenia obwieszczenia publicznego, o którym mowa w § 24 r.p.k.w.

Podobnie należy ocenić sytuację, w której w skład działki powstałej w wyniku odnowienia operatu wchodzi grunty, których stan prawny wynika z wydanych przed wielu laty decyzji, nie zawierających wprawdzie stwierdzenia prawomocności, lecz – jak wynika z zapisów w operacie gruntów – faktycznie realizowanych. 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, dalej określanej jako „u.m.p.k.w.” (Dz.U. nr 11 poz. 67 ze zm.). 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 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, że w postępowaniu wieczystoksięgowym - gdy wniosek dotyczy założenia księgi wieczystej dla nieruchomości, utworzonej w wyniku przeprowadzonego postępowania wymiennego - badaniu podlega tytuł prawny wnioskodawcy do nieruchomości,

w zamian za którą otrzymał nieruchomości zamienną oraz decyzja zatwierdzająca projekt wymiany gruntów, jako podstawa wpisu praw do nieruchomości otrzymanej po wymianie. Jeżeli brak jest dokumentów wykazujących w dostateczny sposób tytuł własności do pierwotnej nieruchomości, natomiast została przedłożona decyzja o zatwierdzeniu projektu wymiany gruntów – zachodzą podstawy do przeprowadzenia uzupełniającego postępowania wyjaśniającego przewidzianego 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 wpisu na podstawie decyzji zatwierdzającej projekt scalania gruntów i dołączonych do niej dokumentów, a także obwieszczenia, o którym mowa w § 24 r.p.k.w., jeśli zaś zostaną zakwestionowane, sąd wieczystoksięgowy, mając na względzie okoliczność, że postępowanie dotyczące założenia księgi dla nieruchomości objętych postępowaniem wymiennym, które z różnych przyczyn nie mają urządzonych ksiąg wieczystych, toczy się z urzędu na podstawie art. 3 tej ustawy – dokona wpisu na rzecz osoby, której prawa uzna za wykazane. Ewentualny spór o prawo własności wymagać zaś będzie rozstrzygnięcia w trybie procesowym.

Postępowanie takie jest właściwe także dla założenia ksiąg wieczystych dla nie mających 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, 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 błędną wykładnię i w konsekwencji nie zastosowanie.

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