

POSTANOWIENIE

Dnia 12 stycznia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Marian Kocon

w sprawie z wniosku G. T. Spółki z o.o. z siedzibą w W.
przy uczestnictwie Parafii [...] w W.
i Miasta Stołecznego Warszawy
o wpis w księdze wieczystej,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 stycznia 2011 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 25 listopada 2008 r.,

**oddala skargę kasacyjną;
zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki
postępowania kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem
kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

G. T. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniosła o wpisanie w dziale III księgi wieczystej [...] prowadzonej przez sąd Rejonowy dla nieruchomości położonej w W. przy ul. W., składającej się z działek ewidencyjnych nr 2/2 o pow. 3.538 m² i nr 2/6 o pow. 4.710 m², której użytkownikiem wieczystym jest Parafia [...] w W., roszczenia o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości. Do wniosku dołączyła umowę przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zawartą w formie aktu notarialnego z Parafią w dniu 14 listopada 2006 r. i wskazała, że roszczenie wywodzi z tej umowy.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w dniu 5 września 2007 r. dokonał wpisu, a wymieniony Sąd postanowieniem z dnia 4 lipca 2008 r. utrzymał go w mocy. Po rozpoznaniu apelacji Parafii Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 25 listopada 2008 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że uchylił wpis dokonany w dniu 5 września 2007 r. i oddalił wniosek o dokonanie tego wpisu.

Odwołując się do umowy z dnia 14 listopada 2006 r., z której wynika, że przy jej zawarciu Parafię reprezentował Józef L. jako pełnomocnik ustanowiony przez proboszcza pomocniczego Parafii Sławomira S., Sąd Okręgowy uznał, iż nie był on należycie umocowany, gdyż proboszcz pomocniczy nie był uprawniony do podejmowania decyzji, a co za tym idzie do udzielenia pełnomocnictwa w sprawie dotyczącej zarządzania i rozporządzania majątkiem parafii. Wniosek ten Sąd wyprowadził – powołując się na art. 1 ust. 2 i art. 6 ustawy z dnia 13 maja 1994 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 73, poz. 323 ze zm. – dalej: „u.s.P.K.E.A.”) – z postanowień Zasadniczego Prawa Wewnętrznego Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej (dalej: ZPW”) i Regulaminu Parafialnego tego Kościoła (dalej: „Reg.Paraf.”), według których proboszcz reprezentuje parafię na zewnątrz, ale reprezentacja ta nie obejmuje zarządu i rozporządzania jej majątkiem, a podejmowanie uchwał w sprawach nabycia, zbycia i zamiany nieruchomości parafialnych należy do właściwości zgromadzenia parafialnego, przy czym uchwały

takie wymagają zatwierdzenia przez Konsystorz. Ponieważ brak jest uchwały zgromadzenia parafialnego Parafii w sprawie sprzedaży należącego do niej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości jak i zatwierdzenia takiej uchwały przez Konsystorz, czynność objęta umową z dnia 14 listopada 2006 r. jest nieważna, co zdaniem Sądu Okręgowego powoduje, że wniosek o wpis do księgi wieczystej roszczenia wynikającego z tej czynności nie może zostać uwzględniony.

Postanowienie Sądu Okręgowego wnioskodawczyni zaskarżyła skargą kasacyjną. Podstawami skargi są: naruszenie prawa materialnego – art. 35 i 38 k.c. oraz art. 1 ust. 2, art. 6 i 9 pkt 3 u.s.P.K.E.A. w zw. z art. 39 § 1 i art. 58 § 1 k.c., art. 58 § 1 k.c. i art. 1 ust. 1 u.s.P.K.E.A. w zw. z art. 87 Konstytucji, art. 33 w zw. z art. 9 pkt 3 u.s.P.K.E.A. i art. 389 w zw. z art. 390 § 2 k.c. oraz naruszenie przepisów postępowania: art. 626⁸ § 2 w zw. z art. 391 § 1 zd. pierwsze i art. 13 § 2 k.p.c., art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 zd. pierwsze i art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 378 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania ewentualnie orzeczenie co do istoty sprawy i oddalenie apelacji.

Parafia wniosła o oddalenia skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według stanowiska utrwalonego w doktrynie jak i w judykaturze, okoliczność, że stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c. zakres kognicji sądu rozpoznającego wniosek o wpis do księgi wieczystej (także sądu drugiej instancji) jest ograniczony do badania jedynie treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej, nie zwalnia sądu od badania skuteczności materialnoprawnej czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu. Badanie to powinno więc uwzględniać przepisy obowiązującego prawa.

Jak stanowi art. 7 ust. 1 u.s.P.K.E.A. parafie Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w R.P. posiadają osobowość prawną, a według art. 9 pkt 3 u.s.P.K.E.A. organami parafii są Zgromadzenie Parafialne, Rada Parafialna i Proboszcz. Ustawa nie określa jednakże, który (które) z wymienionych organów uprawniony(e) jest (są) do reprezentacji parafii i jakie kompetencje ma każdy z jej organów. Skoro przewiduje istnienie kilku organów, to najpewniej zakłada, że tak jak w przypadku innych osób prawnych, w zasadzie jeden z nich jest uprawniony

do reprezentowania parafii, a każdy z organów ma określone (w zasadzie przypisane tylko jemu) kompetencje. Trudno więc przyjąć, że do reprezentacji parafii i do działania za parafię we wszystkich sprawach uprawnione są na równi wszystkie jej organy. W tej sytuacji naturalne jest sięgnięcie do przepisów, które w tym zakresie zawierają odpowiednią regulację.

Zasadność zarzutu skarżącej, że ustalenia kompetencji organów parafii Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w R.P., w tym ich uprawnienia do reprezentacji parafii, Sąd Okręgowy dokonał z naruszeniem art. 626⁸ § 2 w zw. z art. 391 § 1 zd. pierwsze i art. 13 § 2 k.p.c., gdyż uwzględnił postanowienia ZPW i uchwalonego na jego podstawie Reg.Paraf. zależy od tego, czy mogą one być uznane za przepisy prawa obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej.

Dla rozważań dotyczących tej kwestii nie mają bezpośredniego znaczenia przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 29, poz. 154 ze zm. – dalej: „u.s.P.K.K.”) i Konkordatu między Stolicą Apostolską i Rzeczpospolitą Polską, podpisanego w Warszawie dnia 28 lipca 1993 r. (Dz.U. z 1998 r. Nr 51, poz. 318 – dalej: „Konkordat”) jak i orzecznictwo Sądu Najwyższego na ich tle, do którego odwołują się uczestnicy postępowania. Wymienione akty prawne nie dotyczą bowiem Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w R.P. Sytuację prawną tego Kościoła reguluje u.s.P.K.E.A. Wykładnia jej przepisów, wymagająca uwzględnienia proklamowanego w art. 25 ust. 1 Konstytucji równouprawnienia wszystkich kościołów i innych związków wyznaniowych, nakazuje jednakże wzięcie pod uwagę przepisów u.s.P.K.K. i Konkordatu, jak i przepisów ustaw dotyczących innych kościołów i związków wyznaniowych oraz ich wykładni. W związku z tym należy odnotować pogląd utrwalony w orzecznictwie Sądu Najwyższego, aczkolwiek z różnym uzasadnieniem i niepodzielany przez część piśmiennictwa, że jeżeli chodzi o Kościół Katolicki w R.P. kompetencje kościelnej osoby prawnej określa prawo wewnętrzne Kościoła i należy ich poszukiwać w Kodeksie prawa kanonicznego (zob. uchwałę z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08, OSP 2010, nr 2, poz. 18 i orzeczenia powołane w jej uzasadnieniu).

Niewątpliwie ZPW i Reg.Paraf. nie są źródłami obowiązującego prawa, wymienionymi w art. 87 Konstytucji. Do przyjęcia, że (w całości lub w określonym

zakresie) zawierają one przepisy obowiązującego prawa potrzebne jest stwierdzenie tego przez ustawę.

Według art. 1 ust. 2 u.s.P.K.E.A. Kościół Ewangelicko-Augsburski w R.P. rządzi się w swoich sprawach wewnętrznych przepisami ZPW, a według art. 6 tej ustawy organizację wewnętrzną Kościoła określa ZPW. Pierwszy z tych przepisów wyraża autonomię Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w R.P. i uznania przez Państwo regulacji spraw wewnętrznych Kościoła przepisami przezeń ustanowionymi. Nie daje on podstawy do przyjęcia, że przepisy te są przepisami prawa obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej. Przepisu, który to czyni w odniesieniu do organizacji wewnętrznej Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w R.P., należy upatrywać w art. 6 u.s.P.K.E.A.

Regulację ustawową stanowiącą, że Kościół Ewangelicko-Augsburski w R.P. jako całość i określone jego jednostki organizacyjne mają osobowość prawną (art. 7 u.s.P.K.E.A.) oraz jakie są ich organy (art. 9 u.s.P.K.E.A), lecz nie określającą zakresu kompetencji tych organów, ani które z nich są uprawnione do reprezentowania kościelnych osób prawnych, przy jednoczesnym pozostawieniu określenia organizacji wewnętrznej Kościoła jego prawu wewnętrznemu (art. 6 u.s.P.K.E.A), należy rozumieć jako wyrażającą wolę ustawodawcy pozostawienia – ze skutkiem dla porządku prawnego Państwa – regulacji zakresu kompetencji organów kościelnych osób prawnych oraz sposobu ich reprezentacji prawu wewnętrznemu Kościoła.

Należy ponadto zwrócić uwagę, że u.s.P.K.E.A. w art. 5 przewiduje, iż w sprawach odnoszących się do Kościoła Ewangelicko Augsburgskiego w R.P., nie uregulowanych tą ustawą, stosuje się przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o gwarancjach wolności sumienia i wyznania (obecnie tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. Nr 231, poz. 1965 ze zm. – dalej: „u.g.w.s.w.”). Artykuł 28 ust. 2 tej ustawy stanowi zaś, że „osoby prawne kościołów i innych związków wyznaniowych, ich organy, zakres kompetencji i sposób powoływania oraz reprezentacji określają statuty (prawo wewnętrzne, zwane dalej „statutami”)", co świadczy o uznaniu tych „statutów” (prawa wewnętrznego kościołów i innych związków wyznaniowych) za właściwe przepisy – mające moc powszechnie obowiązującą – w zakresie tej regulacji. Jednakże stosownie do art. 18 ust. 1 i 2 u.g.w.s.w. art. 28 ust. 2 tej

ustawy, jako zamieszczony w jej rozdziale 2, ale nie określający uprawnień kościołów i innych związków wyznaniowych, reguluje stosunek państwa tylko do tych kościołów i innych związków wyznaniowych, których sytuacja prawna i majątkowa nie jest uregulowana odrębnymi ustawami (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 2004 r., IV CK 108/03, OSNC 2005, nr 4, poz. 65). Nie odnosi się on zatem do Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w R. P., jako że jego sytuację reguluje u.s.P.K.E.A. Stanowi jednakże silny argument na rzecz poglądu, że także zakres kompetencji parafii Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w R. P. reguluje prawo wewnętrzne tego Kościoła. Niezgodne bowiem z konstytucyjną zasadą równouprawnienia kościołów i związków wyznaniowych byłoby uznanie regulacji ich prawa wewnętrznego odnośnie do kompetencji organów kościelnych osób prawnych oraz sposobu reprezentacji tych osób prawnych tylko tych kościołów i związków wyznaniowych, których sytuacja prawna i majątkowa nie jest uregulowana odrębnymi ustawami i odmówienie uznania w tym zakresie regulacjom prawa wewnętrznego kościołów i związków wyznaniowych, których sytuacja jest uregulowana odrębnymi ustawami.

Nie można przy tym nie dostrzec, że w przypadku kościołów i związków wyznaniowych, których sytuacja prawna i majątkowa nie jest uregulowana odrębnymi ustawami, istnieje obowiązek ich rejestracji (art. 30 i n. u.g.w.s.w.). Wpisowi do rejestru prowadzonego przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji podlegają m.in. ich organy, kompetencje organów, informacje o osobach pełniących funkcje kierownicze organów wykonawczych i informacje o sposobie reprezentowania kościoła lub innego związku wyznaniowego oraz zaciągania zobowiązań majątkowych (§ 5 ust. 1 pkt 7-11 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 marca 1999 r. w sprawie rejestru kościołów i innych związków wyznaniowych, Dz.U. Nr 38, poz. 374). Taka regulacja zapewnia powszechną dostępność do informacji potrzebnych przy dokonywaniu czynności prawnych z kościołem lub innym związkiem wyznaniowym. Natomiast w przypadku, gdy ustawa regulująca sytuację prawną i majątkową kościoła lub innego związku wyznaniowego – tak jak u.s.P.K.E.A. – nie określa kompetencji organów kościelnych osób prawnych ani sposobu reprezentacji tych osób prawnych, uzyskanie potrzebnych w tym zakresie informacji wymaga sięgania do

przepisów prawa wewnętrznego kościoła lub związku wyznaniowego, które nie podlegają obowiązkowi zamieszczenia w żadnym urzędowym publikatorze ani nie wynikają z żadnego urzędowego rejestru. Jest to sytuacja utrudniająca funkcjonowanie w obrocie prawnym takich kościołów i związków wyznaniowych, jednakże ta niewątpliwie niepożądana konsekwencja istniejącej w tym zakresie regulacji prawnej nie pozbawia jej mocy obowiązującej.

Poza tym można też bronić stanowiska, że wbrew pogładowi wyżej wyrażonemu, art. 28 ust. 2 u.g.w.s.w., jako objęty wyjątkiem przewidzianym w art. 18 ust. 2 tej ustawy, odnosi się do Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w R.P., albowiem jest to przepis określający szeroko rozumiane uprawnienie kościołów i związków wyznaniowych, a więc mający zastosowanie do kościołów i związków wyznaniowych, których sytuacja jest ustawowo uregulowana.

Stanowisko, według którego zakres kompetencji organów parafii Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w R.P. i reprezentację parafii tego Kościoła reguluje – ze skutkiem dla powszechnie obowiązującego porządku prawnego – jego prawo wewnętrzne, nie pozostaje w sprzeczności z ukształtowaniem konstrukcji osoby prawnej w prawie polskim. Według art. 35 k.c. w wypadkach i w zakresie przewidzianych we właściwych przepisach, organizację i sposób działania osoby prawnej reguluje także jej statut, a stosownie do art. 38 k.c. osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie. Prawo wewnętrzne Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w R.P. (ZPW, Reg.Paraf.) w zakresie regulacji dotyczącej uprawnień organów jego parafii jako osób prawnych i sposobu ich reprezentacji należy potraktować na równi z przepisami (ustawami), o których mowa w art. 35 i 38 k.c., bądź należy je uznać w omawianym zakresie za statut parafii w rozumieniu wymienionych przepisów (uchwalony przez najwyższą władzę Kościoła, co uzasadnione jest hierarchiczną jego strukturą).

Z umowy przedwstępnej dotyczącej przeniesienia własności (prawa użytkowania wieczystego) nieruchomości, czyniącej zadość wymaganiom od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, dla strony uprawnionej wynika roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.). Roszczenie to może więc być ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (art. 16 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r.

o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Wpisanie go do księgi wieczystej oczywiście może nastąpić tylko w razie jego istnienia, co zależy od skuteczności materialnoprawnej umowy, z której ono wynika.

Według § 29 pkt 2 lit f) ZPW oraz § 12 pkt 2 lit. f) Reg.Paraf. do właściwości Zgromadzenia Parafialnego należy podejmowanie uchwał w sprawach nabycia, zbycia i zamiany nieruchomości parafialnych, a według § 30 pkt 1 ZPW i § 13 pkt 1 Reg.Paraf. uchwały w sprawach nabycia, zbycia i zamiany nieruchomości parafialnych wymagają zatwierdzenia przez Konsystorz. Ze względu na charakter użytkowania wieczystego (art. 233 k.c.; zob. np. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259) przez sprawy te należy rozumieć nie tylko sprawy dotyczące własności, ale i użytkowania wieczystego nieruchomości. Zbyciem nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego) jest przy tym nie tylko zawarcie umowy rozporządzającej prawem, ale także zawarcie umowy zobowiązującej do przeniesienia prawa (art. 155 § 1 k.c.). Zawarcie umowy przedwstępnej, z której wynika roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego), jest więc także czynnością zmierzającą do zbycia nieruchomości w rozumieniu postanowień ZPW i Reg.Paraf. Stosownie do § 26 ZPW zadania i zasady funkcjonowania Parafii określa Reg.Paraf. W myśl zaś § 42 tego regulaminu Proboszcz reprezentuje parafię na zewnątrz (ust. 3), przy czym reprezentacja ta nie obejmuje upoważnienia do podejmowania czynności zarządzających majątkiem parafii (ust. 4).

Józef L., który zawarł umowę z dnia 14 listopada 2006 r. w imieniu Parafii, nie był przeto należycie umocowany do dokonania tej czynności. Proboszcz pomocniczy Parafii Sławomir S. nie był bowiem uprawniony do udzielenia mu pełnomocnictwa do zawarcia umowy przedwstępnej

zobowiązującej do zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości parafialnej. O braku uchwały Zgromadzenia Parafialnego Parafii dotyczącej zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości parafialnej oraz zatwierdzenia jej przez Konsystorz Kościoła świadczyło nie tylko niedołączenie ich do wniosku o dokonanie wpisu i niewymienienie ich w umowie z dnia 14 listopada 2006 r., ale także okoliczność, że w § 6 tej umowy działający w imieniu Parafii jej pełnomocnik zobowiązał Parafię (!) do przedłożenia przy zawarciu umowy przyrzeczonej sporządzonych we właściwej formie i treści uchwał w przedmiocie zezwolenia na zbycie prawa użytkowania wieczystego. Odmowa potwierdzenia przez Parafię czynności zawarcia przez Józefa L. umowy przedwstępnej zobowiązującej do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości parafialnej na Spółkę G. T. wynika z oświadczenia złożonego przez Parafię w toku postępowania apelacyjnego.

Z powyższych okoliczności wynika, że zawarta w dniu 14 listopada 2006 r. umowa przedwstępna zobowiązująca do zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego należącego do Parafii była nieważna. Nie rodziła więc roszczenia o przeniesienie tego prawa na Spółkę G. T., co wyklucza wpisanie go do księgi wieczystej. Sąd Okręgowy trafnie zatem uznał, że wniosek o wpisanie tego roszczenia do księgi wieczystej należało oddalić (art. 626⁹ k.p.c.).

Z przytoczonych względów skarga kasacyjna, jako niemająca uzasadnionych podstaw, podlega oddaleniu (art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł stosownie do art. 108 § 1 zd. pierwsze w zw. z art. 13 § 2 i art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z § 13 ust. 4 pkt 1 oraz § 8 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).