

POSTANOWIENIE

Dnia 26 listopada 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku B. S.A. z siedzibą w Ł.
przy uczestnictwie Spółki dla Zagospodarowania Wspólnoty Leśno-Gruntowej
w S.

o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności,
na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 26 listopada 2014 r.,
na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w C.
postanowieniem z dnia 31 lipca 2014 r.,

"Czy ważna jest umowa sprzedaży nieruchomości dokonywana
przez wspólnotę leśno-gruntową legitymującą się tylko tytułem do
nieruchomości w postaci wypisu z rejestru gruntów i może być
podstawą do założenia księgi wieczystej i wpisania prawa własności
na rzecz nabywcy nieruchomości?"

odmawia podjęcia uchwały.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Z. - po rozpoznaniu sprawy z wniosku B. S.A. w Ł. przy uczestnictwie Spółki dla Zagospodarowania Wspólnoty Leśno – Gruntowej w S. o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w S., stanowiącej działkę o obszarze 0,2389 ha oznaczoną w ewidencji gruntów nr 1147/16, i dokonanie wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawczyni - postanowieniem z dnia 19 maja 2014 r. oddalił wniosek. Ustalił, że w dniu 14 stycznia 2014 r. wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonej w S., stanowiącej działkę o obszarze 0,2389 ha oznaczoną w ewidencji gruntów nr 1147/16. W umowie zarząd Spółki dla Zagospodarowania Wspólnoty Leśno – Gruntowej oświadczył, że Spółka jest właścicielem opisanej nieruchomości oraz że sprzedaje ją Spółce B. i przenosi na nią prawo własności. Do wniosku o założenie księgi wieczystej wnioskodawczyni dołączyła warunkową umowę sprzedaży z dnia 2 grudnia 2013 r., umowę przeniesienia prawa własności z dnia 14 stycznia 2014 r., oświadczenie Burmistrza S. z dnia 30 grudnia 2013 r. o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu, wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego, uchwałę ogólnego zebrania członków Spółki dla Zagospodarowania Wspólnoty Leśno – Gruntowej w S. z dnia 21 kwietnia 2013 r. o wyrażeniu zgody na dokonanie sprzedaży, protokół nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia B. S.A. z dnia 14 listopada 2013 r., obejmujący uchwałę o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości, i pełnomocnictwo z dnia 2 grudnia 2013 r.

Sąd Rejonowy stwierdził, że dokonanie wpisu prawa własności może nastąpić w razie wykazania, że wnioskodawca nabył nieruchomość od osoby uprawnionej do rozporządzania nią, w związku z czym notariusz sporządzając akt notarialny powinien ustalić czy zbywcy przysługuje prawo własności. Dokumentem potwierdzającym prawo własności nieruchomości stanowiących wspólnotę gruntową jest decyzja wydana na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. Nr 28, poz. 169 ze zm. - dalej: „u.z.w.g.”), a nie dołączony do wniosku wypis z rejestru gruntów. Pierwotne określenie czy nieruchomość wchodzi w skład wspólnoty nie należy do kognicji sądu wieczystoksięgowego, dlatego do dokonania wpisu prawa

własności niezbędna jest decyzja, o której mowa w art. 8 ust. 1 u.z.w.g. Uczestniczka postępowania, świadoma braku takiej decyzji, powinna wystąpić do organu administracji o wydanie odpisu decyzji i przedstawić go notariuszowi, a w jej braku wszcząć postępowanie administracyjne o odtworzenie akt. Gdyby natomiast okazało się, że decyzja, o której mowa w art. 8 ust. 1 u.z.w.g., nie została wydana, konieczne byłoby wszczęcie postępowania administracyjnego zmierzającego do ustalenia czy nieruchomości będąca przedmiotem umowy sprzedaży należy do Wspólnoty Leśno - Gruntowej w S. Ze względu na to, że uczestniczka postępowania nie wyczerpała prawem przewidzianej możliwości uzyskania dokumentu urzędowego potwierdzającego jej prawo własności i nie przedstawiła go ani notariuszowi, ani sądowi wieczystoksięgowemu, Sąd Rejonowy uznał, że wniosek o założenie księgi wieczystej powinien podlegać oddaleniu.

Przy rozpoznawaniu apelacji wniesionych przez wnioskodawczynię oraz uczestniczkę postępowania Sąd Okręgowy w C., na podstawie art. 390 § 1 k.p.c., przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne, przytoczone w sentencji postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotem zagadnienia prawnego przedstawionego do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. może być wyłącznie kwestia prawna budząca poważne wątpliwości, której wyjaśnienie jest niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy. Sąd drugiej instancji, przedstawiając zagadnienie prawne, powinien więc uzasadnić, na czym polegają jego wątpliwości, dlaczego uważa je za poważne i dlaczego rozstrzygnięcie zagadnienia jest konieczne do rozpoznania środka odwoławczego. Wskazane argumenty podlegają rozważeniu przez Sąd Najwyższy, który w pierwszej kolejności bada, czy spełnione zostały warunki do podjęcia uchwały (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 24 stycznia 2002 r., III CZP 76/01, nie publ., z dnia 29 listopada 2005 r., III CZP 102/05, nie publ., z dnia 15 grudnia 2006 r., III CZP 120/06, nie publ., z dnia 19 stycznia 2007 r., III CZP 135/06, nie publ., z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 49/08, nie publ., z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 67/08, nie publ. i z dnia 17 września 2008 r., III CZP 70/08, nie publ.). Jak bowiem podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu

siedmiu sędziów z dnia 30 marca 1999 r., III CZP 62/98 (OSNC 1999, nr 10, poz. 166), instytucja pytań prawnych, prowadząca do związania sądu orzekającego w danej sprawie poglądem Sądu Najwyższego, zawartym w podjętej uchwale, jest wyjątkiem od konstytucyjnej zasady podległości sędziów tylko Konstytucji oraz ustawom (art. 178 ust. 1 Konstytucji RP), w związku z czym przepis art. 390 § 1 k.p.c. należy wyklądać w sposób ścisły, bez żadnych koncesji na rzecz argumentów o nastawieniu celowościowym lub utylitarnym.

Sformułowane przez Sąd Okręgowy zagadnienie prawne wskazuje na dwa odrębne problemy; obejmuje pytanie o ważność umowy sprzedaży nieruchomości w sytuacji, w której zbywca będący wspólnotą gruntową legitymował się wyłącznie wypisem z rejestru gruntów jako tytułem do nieruchomości, oraz pytanie o to, czy umowa ta może stanowić podstawę do założenia księgi wieczystej i dokonania w niej wpisu prawa własności na rzecz nabywcy.

W uzasadnieniu postanowienia wydanego na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy nie wyjaśnił, na czym polegają jego wątpliwości co do ważności umowy sprzedaży zawartej przez zbywcę legitymującego się wyłącznie wypisem z rejestru gruntów. Z wywodów dotyczących braku wykazania przez wspólnotę gruntową prawa własności nieruchomości można jedynie wnioskować, że źródłem wątpliwości co do ważności umowy sprzedaży było zawarcie jej poza granicami uprawnień przysługujących zbywcy. Problem ten był już jednak przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego m.in. w wyrokach z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96 (OSNC 1997, nr 4, poz. 43), z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98 (OSNC 1999, nr 5, poz. 98), z dnia 22 maja 2002 r., I CKN 237/00 (nie publ.) i z dnia 10 lutego 2010 r., V CSK 267/09 (nie publ.). Sąd Najwyższy jednolicie przyjmował, że umowa dotycząca zbycia rzeczy dokonana przez osobę niebędącą jej właścicielem nie jest bezwzględnie nieważna, wywołuje natomiast bezskuteczność tej czynności prawnej. Brak po stronie sprzedawcy przymiotu właściciela stanowi wadę prawną w rozumieniu art. 556 § 2 k.c. Sąd Okręgowy nie nawiązał do stanowiska zajętego w powołanych orzeczeniach Sądu Najwyższego ani nie przytoczył żadnych argumentów, które wymagałyby dodatkowych rozważań. W tym stanie rzeczy sformułowane w przedstawionym

zagadnieniu prawnym pytanie o ważność umowy sprzedaży nie czyni zadość wymaganiom określonym w art. 390 § 1 k.p.c.

Drugie z postawionych pytań wiąże się z problemem znaczenia dowodowego danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej na podstawie art. 20 – 26 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r., Nr 193, poz. 1287 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454 ze zm.). Dotyczy przy tym umowy sprzedaży nieruchomości przez podmiot o szczególnym statusie, jakim jest wspólnota gruntowa, zgodnie bowiem z art. 11 u.z.w.g., dla nieruchomości stanowiących wspólnotę gruntową nie prowadzi się ksiąg wieczystych; dotychczasowe księgi wieczyste tracą moc i podlegają zamknięciu.

Także w tym wypadku Sąd Okręgowy nie sprecyzował wątpliwości interpretacyjnych dotyczących prawnych aspektów poruszonego problemu. W uzasadnieniu postanowienia o przedstawieniu zagadnienia prawnego uzupełnił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, stwierdzając, że wnioskodawczynie nie jest w stanie przedłożyć decyzji przewidzianej w art. 8 ust. 1 u.z.w.g., z której wynikałoby że działka nr 1147/16 o obszarze 0,2389 ha stanowi wspólnotę gruntową. Z przedłożonych dokumentów wynika, że w 1994 r. było prowadzone postępowanie administracyjne w sprawie określenia wykazu osób uprawnionych do udziału we Wspólnocie Leśno - Gruntowej w S. oraz że wydana w tej sprawie decyzja Wojewody [...] została uchylona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego – Ośrodek Zamiejscowy w K. z dnia 20 grudnia 1994 r., SA/KA 125/94. W toku ponownego rozpoznania sprawy decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w Z. z dnia 27 września 1995 r. postępowanie zostało umorzone jako bezprzedmiotowe, ponieważ na podstawie zeznań świadków ustalono, że po wejściu w życie ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych została powołana komisja, która sporządziła listę osób uprawnionych do udziału we wspólnocie, po czym lista ta została dołączona do protokołu zebrania i statutu oraz zatwierdzona przez kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Z. i potraktowana jako decyzja.

Kierownik Urzędu Rejonowego w Z. uznał więc, że w ten sposób doszło do wydania decyzji przewidzianej w art. 8 u.z.w.g. Na wniosek członków Spółki dla Zagospodarowania Wspólnoty Leśno - Gruntowej w S., w dniu 5 maja 2003 r. zostało ponownie wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji, o której mowa w art. 8 ust. 1 u.z.w.g. Postępowanie to zostało umorzone decyzją Starosty B., w której stwierdzono, że w obrocie prawnym jest już decyzja rozstrzygająca tę sprawę. Z tej przyczyny uczestniczka dysponuje jedynie wypisem z rejestru gruntów, jako dokumentem, z którego ma wynikać jej tytuł prawny do nieruchomości o obszarze 0,2389 ha stanowiącej działkę nr 1147/16.

Sąd Okręgowy przytoczył też stanowiska zajęte przez Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 14 kwietnia 1966 r., III CO 39/65 (OSNCP 1966, nr 11, poz. 181), z dnia 20 maja 1966 r., III CZP 16/66 (OSNCP 1967, nr 1, poz. 4) i z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 8/08 (OSNC 2009, nr 4, poz. 50), w wyroku z dnia 4 marca 2010 r., I CSK 456/09 (nie publ.) oraz w postanowieniach z dnia 16 lutego 2012 r., III CSK 194/11 (nie publ.), z dnia 28 lutego 2013 r., III CSK 171/12 (nie publ.), z dnia 20 września 2013 r., II CSK 10/13 (nie publ.) i z dnia 30 października 2013 r., II CSK 67/13 (nie publ.), jednak nie sformułował na tym tle żadnej konkretnej kwestii prawnej, którą można by uznać za odpowiadającą przesłance poważnych wątpliwości w rozumieniu art. 390 § 1 k.p.c. Z wywodów przytoczonych w uzasadnieniu podjętego postanowienia wynika natomiast, że Sąd Okręgowy ma wątpliwości co do tego, czy dane o stanie prawnym nieruchomości zawarte w ewidencji gruntów i budynków mogą stanowić dowód prawa własności w postępowaniu o założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu. Problem sprowadza się więc do oceny wartości dowodowej dokumentu obejmującego dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, zagadnienie prawne przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. musi mieć charakter wyłącznie prawny i powinno być postawione abstrakcyjnie, tak by mogło być rozpatrywane w oderwaniu od konkretnego stanu faktycznego. Przedmiotem tego zagadnienia nie może być ani trudność w ocenie określonego środka dowodowego, ani pytanie o sposób rozstrzygnięcia sprawy w konkretnym stanie faktycznym (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 1996 r.,

III CZP 91/96, OSNC 1997, nr 1, poz. 9, z dnia 17 listopada 1998 r., III CZP 49/98, nie publ., z dnia 15 października 2002 r., III CZP 66/02, nie publ., z dnia 7 września 2005 r., II UZP 8/05, OSNP 2006, nr 15-16, poz. 252 i z dnia 10 maja 2007 r., III UZP 1/07, OSNP 2008, nr 3-4, poz. 49).

Możliwość wykorzystania w postępowaniu wieczystoksięgowym wypisu z rejestru gruntów i budynków jako podstawy ustaleń w zakresie prawa własności przysługującego zbywcy nieruchomości pozostaje poza ramami instytucji przewidzianej w art. 390 § 1 k.p.c., dotyczy bowiem sfery zastrzeżonej do wyłącznej kompetencji sądu orzekającego co do istoty sprawy (art. 233 § 1 k.p.c.).

Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym nie zawierają wyraźnych ograniczeń odnośnie do źródła pochodzenia danych zawartych w dokumentach stanowiących podstawę wpisu, wprowadzają jedynie szczególne wymagania co do formy tych dokumentów, a wyjątkowo także co do ich treści. Zgodnie z § 20 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.), do wniosku o założenie księgi wieczystej powinny być dołączone dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości (ust. 1), jeżeli zaś dokument stwierdzający nabycie własności zaginął lub uległ zniszczeniu, a wnioskodawca nie ma urzędowo poświadczonego odpisu tego dokumentu, powinien powołać inne dowody na stwierdzenie nabycia nieruchomości określonej we wniosku (ust. 2). W ust. 2 § 20 nie wskazano katalogu dowodów dopuszczalnych w postępowaniu dotyczącym zakładania księgi wieczystej, nie powinno jednak budzić wątpliwości, że mogą to być nie tylko dowody z dokumentów, lecz także inne środki dowodowe przewidziane w przepisach o postępowaniu dowodowym (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2009 r., V CSK 8/09, nie publ. oraz z dnia 16 lutego 2012 r., III CSK 194/11, nie publ.). Dołączone do wniosku dokumenty, a w wypadkach wskazanych także inne środki dowodowe, podlegają każdorazowo ocenie sądu wieczystoksięgowego w ramach zakreślonej treścią art. 233 § 1 k.p.c. swobodnej oceny dowodów. Ocena ta należy do dyskrecyjnych kompetencji sądu

orzekającego, dlatego wyłączone jest formułowanie w tym zakresie dalej idących ogólnych wniosków.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 61 § 1 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. z 2013 r., poz. 499 ze zm.) odmówił podjęcia uchwały.