

Sygn. akt V CSK 480/13

POSTANOWIENIE

Dnia 23 lipca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Spółki dla Zagospodarowania Wspólnoty Leśno-Gruntowej
w S.

o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 23 lipca 2014 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w C.
z dnia 16 maja 2013 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Po nieudanej próbie doprowadzenia do otwarcia zamkniętej księgi wieczystej prowadzonej uprzednio dla działek położonych w S., oznaczonych numerami geodezyjnymi: 2940, 2941, 2942, 3003, 3127, 3402, 3405, 3407, 3409, w których wnioskodawczyni - Spółka dla Zagospodarowania Wspólnoty Leśno-Gruntowej w S. figurowała jako ich właścicielka, wnioskodawczyni wystąpiła o założenie nowej księgi wieczystej dla tych działek i o wpis prawa własności na swoją rzecz. Sąd Rejonowy w Z. oddalił wniosek postanowieniem z dnia 7 maja 2012 r. stwierdzając - po przeprowadzeniu analizy umów znajdujących się w aktach zamkniętej księgi wieczystej Nr [...], że na ich podstawie doszło do zamiany nieruchomości wchodzących w skład wspólnoty leśno - gruntowej w S. na inne, które drogą surogacji stały się składnikiem wspólnoty, oraz że wnioskodawczyni nie stała się ich właścicielką, ponieważ jest spółką o ściśle określonym przedmiocie, wynikającym z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. z 1963 r., nr 28, poz. 169 ze zm., dalej powoływana jako „u.z.w.g.”). Jej zadaniem jest sprawowanie zarządu nad wspólnotą i właściwe zagospodarowywanie nieruchomości wchodzących w jej skład. Z kolei z art. 11 powołanej ustawy wynika, że dla nieruchomości wchodzących w skład wspólnoty gruntowej nie prowadzi się ksiąg wieczystych, a dotychczasowe księgi tracą moc i podlegają zamknięciu. W wyniku apelacji postanowienie zastało uchylone, a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania. Sąd Okręgowy co do zasady potwierdził prawidłowość kwestionowanych przez wnioskodawczynię poglądów Sądu pierwszej instancji, wskazał jednak na konieczność zebrania materiału dowodowego, gdyż stwierdził brak akt, a zwłaszcza umów mających stanowić podstawę wpisu.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy kolejno przez referendarza sądowego, przez Sąd Rejonowy w Z. i przez Sąd Okręgowy w C., wniosek o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności na rzecz wnioskodawczyni ponownie został oddalony, a także - postanowieniem z dnia 16 maja 2013 r. - oddalona została apelacja wnioskodawczyni od negatywnego dla niej postanowienia Sądu Rejonowego.

Sądy ustaliły, że wnioskująca spółka figurowała w księdze wieczystej KW NR [...] jako właścicielka wskazanych we wniosku nieruchomości. Księga ta została zamknięta w dniu 21 marca 2000 r. na podstawie art. 11 u.z.w.g., wobec stwierdzenia, że zapisane w niej nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową, dla której nie prowadzi się ksiąg wieczystych, a dotychczasowe księgi tracą moc i podlegają zamknięciu. Przyczyną odmowy uwzględnienia wniosku o założenie nowej księgi wieczystej i dokonania w niej wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawczynie były wyniki przeprowadzonej przez Sądy oceny aktów notarialnych, obejmujących warunkowe umowy zamiany i umowy przeniesienia własności nieruchomości objętych wnioskiem, na podstawie których dokonano wcześniej wpisów do zamkniętej obecnie księgi. Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawczynie nie wylegitymowała się tytułem własności do nieruchomości objętych wnioskiem, gdyż działała w imieniu i na rzecz Wspólnoty Leśno-Gruntowej w S., ponadto kontrahenci oświadczyli w tych umowach, że są jedynie samoistnymi posiadaczami nieruchomości, które stanowiły przedmiot zamiany. Sądy uznały, że skoro art. 11 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych zakazuje prowadzenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości stanowiących wspólnotę gruntową to nieruchomości, które weszły w skład wspólnoty gruntowej nie mogą mieć założonej księgi wieczystej, także wówczas kiedy stało się to w drodze surogacji w okresie obowiązywania tego przepisu.

Oddalając apelację wnioskodawcy, Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonaną przez Sąd Rejonowy. Podkreślił, że warunkowe umowy zamiany i umowy przeniesienia własności nieruchomości z 1977 r., które wnioskodawczynie wskazała jako tytuły własności przedmiotowych działek, są nieważne, ponieważ osoby fizyczne dokonujące zamiany swoich działek na działki wspólnoty gruntowej nie przedstawiły tytułów własności nieruchomości zaoferowanych do zamiany, lecz tylko mieniły się ich posiadaczami samoistnymi, wobec czego nie mogły skutecznie przenieść własności tych działek. Ponadto w umowach przeniesienie praw do działek następowało, zdaniem Sądu, na rzecz T. K. - przewodniczącego zarządu wnioskodawczynie, a nie na rzecz wspólnoty gruntowej.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniosła wnioskodawczyni, postanowienie to zaskarżając w całości. W skardze opartej na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. zarzuciła naruszenie: art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 626⁸ § 2 k.p.c., art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c., art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. z 2001 r., nr 102, poz. 1122 z późn. zm.), art. 626⁹ k.p.c. w zw. z art. 626⁸ § 10 k.p.c.; art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych oraz art. 11 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi drugiej instancji oraz zasądzenia kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Status wspólnot gruntowych, wywodzących się z okresu uwłaszczeń włościan, od początku budził szereg wątpliwości, które nie znikły pomimo działań ustawodawczych podjętych w celu sprecyzowania jednolitych zasad podziału wspólnych nieruchomości i funkcjonowania wspólnot gruntowych gruntów niepodzielonych, najpierw w ustawie z dnia 4 maja 1938 r. o uporządkowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. Nr 33, poz. 280), a następnie w ustawie z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Na tle przepisów obu kolejno obowiązujących ustaw ukształtował się pogląd, przyjmujący, że spółki, których zadaniem jest zarząd gruntami i dbałość o ich zagospodarowanie nie są podmiotami prawa własności zarządzanych nieruchomości. Prawo do wspólnych gruntów stanowi *sui generis* współwłasność uprawnionych do udziału we wspólnocie, których uprawnienia są ograniczone i realizowane za pośrednictwem spółki utworzonej na podstawie art. 14 ustawy z 1963 r. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 1968 r., III CZP 73/68, OSNC 1969/5/90). Treść art. 11 u.z.w.g. nie pozostawia też wątpliwości, że ksiąg wieczystych nie prowadzi się dla wszelkich nieruchomości stanowiących wspólnotę gruntową. Przepisy ustawy dopuszczają w art. 26 ust. 1 możliwość zbycia, zamiany, jak również przeznaczenie na cele publiczne lub społeczne wspólnot gruntowych lub ich części za zgodą właściwego wójta (prezydenta miasta lub burmistrza). Jeżeli dojdzie – za

wymaganą zgodą - do zamiany gruntu wspólnoty, dokonywanej przez spółkę zarządzającą, grunt uzyskany w zamian zamienionego zastępuje ten, który wyszedł ze wspólnego areалу. Także taki zamieniony grunt nie podlega wpisowi do księgi wieczystej. Stanowisko to, prawidłowo zaakceptowane przez Sąd Okręgowy w orzeczeniu uchylającym pierwotne postanowienie i przekazującym sprawę do ponownego rozpoznania nie mogło jednak ostatecznie stanowić prawnej podstawy orzekania, wobec zakwestionowania - w wyniku oceny dokumentów mających stanowić podstawę wpisu, przeprowadzonej w toku ponownego rozpoznawania sprawy – ważności umów zamiany, mocą których objęte wnioskiem nieruchomości miały zmienić właściciela. W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni nie formułuje argumentów podważających prawidłowość przesłanek tej oceny, ani nie kwestionuje wniosków prawnych wskazujących na nieważność zawartych umów, pociągającą za sobą brak jakichkolwiek zmian w zakresie prawa własności na ich podstawie. Podnosi jedynie, że Sąd nie był uprawniony „poza procedurą przeznaczoną do tego celu” do stwierdzenia nieważności umów sporządzonych przez różnych notariuszy. Taki argument nie może odnieść skutku z powodu ogólnikowości i sprzeczności z zakresem obowiązków i uprawnień sądu wieczystoksięgowego przewidzianych w art. 626⁸ § 2 k.p.c., do których należy także badanie treści dołączonych do wniosku dokumentów, w tym ocena ważności czynności, które dokumentują (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNCP 1964/2/36, z dnia 18 listopada 1971 r., III CRN 338/71, OSNCP 1977/6/110 i uchwała SN z dnia 10 listopada 1995 r., III CZP 158/95, OSNC 1995/4/47).

Zarzuty naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z § 17 rozporządzenia w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów oraz naruszenia art. 626⁹ k.p.c. w zw. z art. 626⁸ ust. (powinno być §) 10 k.p.c., dotyczące badania prawidłowości czynności zamknięcia księgi wieczystej prowadzonej poprzednio dla wskazanych we wniosku nieruchomości nie mają wpływu na losy wniosku o założenie księgi wieczystej i ujawnienie w niej prawa własności na rzecz wnioskodawczyni. Wbrew stanowisku skarżącej także Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 grudnia 2008 r. (P 68/07, OTK-A 2008/10/180) nie opowiedział się za potrzebą badania prawidłowości zamknięcia księgi

wieczyste w postępowaniu o założenie nowej księgi. Stwierdził jedynie, że w takim postępowaniu przedmiotem badania jest przysługiwanie wnioskodawcy określonego prawa, co zapewnia mu skuteczną możliwość uzyskania ochrony sądowej, a w konsekwencji nie uzasadnia zakwestionowania konstytucyjności nadania technicznego charakteru czynności zamknięcia księgi wieczyste.

Nieuzasadniony jest także zarzut uchybienia art. 365 § 1 w zw. z art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez naruszenie zasady związania Sądu własnymi ustaleniami zawartymi w postanowieniu uchylającym postanowienie do ponownego rozpoznania, wyrażające się w ocenie jako nieważnych umów dotyczących zamiany spornych nieruchomości, mimo że wcześniej Sąd Okręgowy uznał je za podstawę przejścia prawa własności tych nieruchomości. Po pierwsze związanie sądu pierwszej i drugiej instancji stanowiskiem wyrażonym w uzasadnieniu orzeczenia uchylającego postanowienie i przekazującego sprawę do ponownego rozpoznania nie wynika z art. 365 § 1 k.p.c. lecz z art. 386 § 6 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (sprawa rozpoznawana jest w postępowaniu nieprocesowym), ponadto dotyczy tylko oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania, przy czym ocena prawna wiąże jedynie w granicach niezmienionego stanu faktycznego. Odmienna ocena prawna wyrażona w oparciu o ustalenia poczynione na podstawie dokumentów wcześniej nie znanych Sądowi Okręgowemu nie narusza więc ani art. 365 § 1 k.p.c. ani art. 386 § 6 k.p.c.

Zarzut naruszenia art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c. poprzez nierozpoznanie wszystkich zarzutów podniesionych w apelacji znajduje potwierdzenie tylko w zakresie nieobjęcia rozważaniami argumentów o konieczności stwierdzenia w drodze decyzji administracyjnej, że określone nieruchomości nie stanowią wspólnoty gruntowej. Jednakże uchybienie to nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia, ponieważ podstawą odmowy założenia księgi i dokonania wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawczyni było stwierdzenie, że umowy zamiany były nieważne i w ogóle nie przeniosły własności nieruchomości.

W konsekwencji nie zachodziły przesłanki do uwzględnienia wniosku skarżącej o uchylenie zaskarżonego postanowienia, a jej skarga podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.