

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z wniosku B. Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł.

przy uczestnictwie S. w S.

o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 23 lutego 2017 r.,

skarg kasacyjnych wnioskodawcy i uczestnika postępowania od postanowienia

Sądu Okręgowego w C. z dnia 30 grudnia 2015 r., sygn. akt VI Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje  
Sądowi Okręgowemu w C. do ponownego  
rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania  
kasacyjnego.**

### UZASADNIENIE

B. S.A. z siedzibą w Ł. wniosła o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości w postaci działki gruntu numer (...) o powierzchni 0,2389 ha położonej w S. i wpisu wnioskodawcy jako jej właściciela. Do wniosku załączono dokumenty w postaci umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 14 stycznia 2014 r. w Kancelarii Notarialnej między S. w S. oraz wnioskodawcą, wypis i wrys z operatu ewidencyjnego wraz wrysem z mapy ewidencyjnej zawierający klauzulę że jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w B. zawierające klauzulę, że jest

przeznaczony do dokonywania wpisów w księdze wieczystej oraz dokument potwierdzający skład zarządu Spółki.

Sąd Rejonowy oddalił ten wniosek stwierdzając, że umowa z dnia 14 stycznia 2014 r. nie przeniosła skutecznie prawa własności opisanego nieruchomości na rzecz wnioskodawcy, albowiem sprzedawca - S. w S. nie wykazała prawa do rozporządzenia tą działką. Przedłożony wypis z rejestru gruntów nie stanowi dowodu, że wymieniona w nim działka wchodzi w skład wspólnoty gruntowej zarządzanej przez Spółkę.

Przy rozpoznawaniu apelacji wnioskodawcy i uczestnika postępowania, Sąd Okręgowy w C. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne, czy ważna jest umowa sprzedaży nieruchomości dokonana przez wspólnotę leśno-gruntową legitymującą się tylko tytułem do nieruchomości w postaci wypisu z rejestru gruntów i czy umowa ta może być podstawą do założenia księgi wieczystej i wpisania prawa własności na rzecz nabywcy nieruchomości. Postanowieniem z dnia 26 listopada 2014 r., III CZP 87/14, Sąd Najwyższy odmówił podjęcia uchwały, wskazując w uzasadnieniu, że 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., ponieważ dotyczy sfery zastrzeżonej do wyłącznej kompetencji sądu orzekającego co do istoty sprawy (art. 233 § 1 k.p.c.).

Po zwrocie akt sprawy przez Sąd Najwyższy, Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 26 lutego 2015 r., uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania ze względu na nierozpoznanie istoty sprawy. Postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2015 r., Sąd Rejonowy ponownie oddalił wniosek o wpis, a Sąd Okręgowy zaskarżonym postanowieniem z dnia 30 grudnia 2015 r. oddalił apelacje wniesione od tego postanowienia przez wnioskodawcę B. S.A. z siedzibą w Ł. oraz uczestnika postępowania S. w S.

Sąd Okręgowy zaaprobował stanowisko Sądu Rejonowego, że istnieje przeszkoda do dokonania wnioskowanego wpisu, albowiem S. w S. nie wykazała,

aby była uprawniona do sprzedaży przedmiotowej działki na rzecz wnioskodawcy. Nie stanowi dowodu prawa własności wypis z rejestru gruntów mimo, że wynika z niego, iż objęta wnioskiem o wpis działka gruntu (...) o powierzchni 0,2389 ha wchodzi w skład wspólnoty leśno- gruntowej w S. zarządzanej przez S. w S.. Sąd wskazał, że stosownie do art. 8 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: u.z.w.g.) w brzmieniu sprzed nowelizacji tej ustawy z dniem 1 stycznia 2016 r., dokumentem urzędowym potwierdzającym, że dana nieruchomość wchodzi w skład wspólnoty gruntowej, o której mowa w art. 1 tej ustawy, jest deklaratywna decyzja administracyjna uprawnionego organu administracji (starosty), której to decyzji nie przedstawiono Sądowi wieczystoksięgowemu w postępowaniu o wpis. Jak wynika z przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów, w 1994 roku było prowadzone postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia wykazu osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz w sprawie ustalenia, jakie nieruchomości stanowią wspólnotę leśno-gruntową. Postępowanie to zostało umorzone decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w Z. z dnia 27 września 1995 r. jako bezprzedmiotowe. Z uzasadnienia tej decyzji wynika, że organ na podstawie zeznań świadków oraz na podstawie dokumentów ustalił w toku postępowania administracyjnego, iż 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, lista ta została dołączona do protokołu zebrania uprawnionych oraz do statutu spółki i zatwierdzona w dniu 25 kwietnia 1965 roku przez kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Powiatowej Rady Narodowej. W statucie spółki podano powierzchnię gruntów wchodzących w skład wspólnoty leśno-gruntowej oraz rodzaj użytków. Kierownik Urzędu Rejonowego uznał w decyzji z dnia 27 września 1995 r., że w tej sytuacji należy przyjąć, iż właściwy organ wydał decyzję, o której mowa w art. 8 ust. 1 i 2 u.z.w.g. Decyzja ta zawiera wprawdzie szereg wad, ale zdaniem Kierownika Urzędu Rejonowego, uchybienia te nie powodują jej nieważności. W dniu 5 maja 2003 r., ponownie wszczęto postępowanie administracyjne w przedmiocie wydania decyzji, o której mowa w art. 8 ust. 1 u.z.w.g., które zostało umorzone z urzędu decyzją Starosty B. z dnia 10 lutego 2014 r. jako

beprzedmiotowe z uwagi na to, że w obrocie prawnym funkcjonuje już wydana na podstawie art. 8 u.z.w.g. decyzja rozstrzygająca tę sprawę.

Sąd Okręgowy wskazał dalej, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta w formie aktu notarialnego podlega badaniu przez sąd wieczystoksięgowy także w aspekcie jej skuteczności materialnej. Skoro nie zostało wykazane prawo S. w S. do rozporządzania zbytą nieruchomością, to umowa jej sprzedaży z dnia 14 stycznia 2014 r. nie może być podstawą założenia księgi i wpisu wnioskodawcy jako nabywcy, ponieważ nie wywołała skutków materialnoprawnych w postaci przeniesienia prawa własności nieruchomości na rzecz wnioskodawcy.

W skardze kasacyjnej B. S.A. z siedzibą w Ł. zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 8 ust. 1, art. 11 i art. 18 ust. 2 ustawy z 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych w zw. z art. 20 ust. 2 pkt 1 i art. 22 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 1629 - dalej: p.g.k.), art. 20 ust. 2 pkt 1 p.g.k. w zw. z § 60 ust. 1 pkt 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454), a także naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. i art. 626<sup>9</sup> k.p.c. Wniosła o uchylenie i zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie apelacji i uwzględnienie wniosku.

Skargę kasacyjną wniósł także uczestnik postępowania, zarzucając naruszenie przepisów postępowania: art. 233 § 1, 244, 316, 217 i 227, 328, 378, 385, 386, oraz art. 626<sup>8</sup> k.p.c. Sformułował także zarzuty naruszenia prawa materialnego - art. 1 ust. 1 i 2, art. 8 ust. 1, art. 11 i art. 18 ust. 2 ustawy z 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafne są zarzuty naruszenia przepisów postępowania zawarte w skardze kasacyjnej uczestnika postępowania, a to art. 328 § 2 k.p.c. i art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c. Zaskarżone postanowienie podlega uchyleniu z powodu zasadniczych wad jego uzasadnienia powodujących niemożność przeprowadzenia kontroli kasacyjnej.

Sąd Okręgowy nie przeprowadził dogłębnej analizy i oceny przedłożonych dokumentów, poprzestając jedynie na chaotycznym przytoczeniu ich treści w uzasadnieniu, bez stanowczych ocen prawnych i wynikających z nich konkluzji. Nie wskazał w sposób jednoznaczny podstawy faktycznej swojego rozstrzygnięcia. Nie rozpoznał zarzutów apelacji wnioskodawcy i apelacji uczestnika postępowania. Ograniczył się w istocie do stwierdzenia, że przychyła się do stanowiska zajętego przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie V CSK 151/15, chociaż zostało ono wydane w sprawie o odmiennym stanie faktycznym, dotyczącej innych stron i innego przedmiotu. W końcowej części uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, Sąd Okręgowy przytoczył fragment uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie V CSK 151/15 o następującej treści: „Toczące się na drodze administracyjnej postępowania na podstawie art. 8 ust. 1 i 2 u.z.w.g. o ustalenie wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej, wykazu obszarów gospodarstw przez nich posiadanych, o stwierdzenie, które nieruchomości położone na terenie miasta S. stanowią wspólnotę gruntową były umarzane, jako bezprzedmiotowe (por. zwłaszcza: decyzję Urzędu Wojewódzkiego z dnia 1 kwietnia 1998 r. Nr [...], decyzję Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 11 lutego 1999 r. [...], wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 października 1999 r. II SA 557/99, LEX nr 1691662, decyzję Ministra Środowiska z dnia 22 lutego 2002 r. [...], wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 listopada 2003 r., II SA 3345/01, decyzję starosty B. z dnia 20 października 2004 r., [...], decyzje Wojewódzkiego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 18 kwietnia 2005 r. [...]) niemniej nie zakończyły postępowania administracyjnego w tym przedmiocie. Organ administracyjny zawiesił bowiem postanowieniem z dnia 22 czerwca 2011 r., WGN II .../03/09, kolejne postępowanie w sprawie ustalenia, że nieruchomości położone na terenie miasta S. zapisane w operacie ewidencji gruntów na S. w S. stanowią wspólnotę gruntową. Wobec więc niewydania decyzji na podstawie art. 8 ust. 1 u.z.w.g. ustalającej, że nieruchomości te stanowią wspólnotę gruntową lub mienie gromadzkie i toczenia się w tym przedmiocie nadal postępowania

administracyjnego kwestia ta nie jest przesądzona i nie należy do drogi sądowej, a także nie podlega sprawdzeniu w postępowaniu sądowym”.

Jeśli Sąd Okręgowy odniósł te wywody do niniejszej sprawy jako mające istotne znaczenie i wpływ na wynik sprawy, to należy zauważyć, że wywody te nie zostały poparte dowodami z wymienionych powyżej dokumentów, pozwalającymi na ich weryfikację, ponieważ nie ma ich w aktach sprawy. W skardze kasacyjnej uczestnika postępowania wskazuje się ponadto na niezgodność z rzeczywistością przytoczonych twierdzeń, podnosząc, że postępowanie administracyjne, o którym wspomina Sąd Najwyższy w uzasadnieniu swojego postanowienia z dnia 19 listopada 2015 r., o sygnaturze V CSK 151/15, zakończyło się decyzją Starosty B. z dnia 10 lutego 2014 r. WGN (...) o umorzeniu postępowania, która została przedłożona sądowi wieczystoksięgowemu i która znajduje się w aktach niniejszej sprawy. Sąd Okręgowy dopuścił się więc wskazanych w tej skardze kasacyjnej uczestnika istotnych uchybień procesowych, albowiem zamiast szczegółowego odniesienia się do wszystkich zarzutów i argumentów apelujących, powołał się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w innej sprawie i dotyczące innego stanu faktycznego oraz odmiennego roszczenia (V CSK 151/15), co nie może zastąpić samodzielnych ustaleń ani samodzielnej analizy prawnej występujących w niniejszej sprawie i wskazanych w apelacji zagadnień prawnych.

Opisane uchybienia powodują, że brak jest w istocie możliwości rozpoznania zarzutów materialnoprawnych skarg kasacyjnych, co uzasadnia wniosek kasacyjny o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Niemniej jednak należy stwierdzić, że zasadniczy problem prawny sprowadza się w niniejszej sprawie do zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego w sprawie o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości, wchodzącej według danych z ewidencji gruntów w skład wspólnoty gruntowej oraz w sprawie o wpis prawa własności nabywcy tej nieruchomości od spółki powołanej zgodnie z art. 14 u.z.w.g. dla sprawowania zarządu nad wspólnotą i właściwego zagospodarowania gruntów wchodzących w skład tej wspólnoty gruntowej.

Wątpliwości Sądu Okręgowego koncentrują się wokół sposobu wykazania przez uczestniczącą Spółkę przysługującego jej prawa do skutecznego rozporządzenia objętą wnioskiem o wpis nieruchomością na rzecz wnioskodawcy, w szczególności, czy w przypadku ustawowego zakazu prowadzenia ksiąg wieczystych dla gruntów stanowiących wspólnotę gruntową (art. 11 u.z.w.g.), dokumentem poświadczającym prawo Spółki do rozporządzania określoną działką gruntu jest wypis z ewidencji gruntów, z którego wynika, że jej właścicielem jest Spółka, przy czym wpis w ewidencji został dokonany na podstawie decyzji uprawnionego organu, o której mowa w art. 8 u.z.w.g. względnie na akcie prawnym, który jest uznawany za właściwy organ administracji za tego rodzaju decyzję.

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że dokumentem urzędowym wskazującym, które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową w rozumieniu art.1 u.z.w.g., jest decyzja administracyjna, o której mowa w art. 8 u.z.w.g., zaś wypis z rejestru gruntów nie jest dokumentem urzędowym wskazującym wiążąco na stan prawny nieruchomości i stanowiącym podstawę do ustalenia prawa uczestniczącej Spółki do dysponowania nieruchomością na rzecz wnioskodawcy. Jak to już wyżej akcentowano, kwestia istnienia decyzji, o której mowa w art. 8 u.z.w.g. była przedmiotem ustaleń właściwych organów administracji jako przesłanka wydania decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego z dnia 27 września 1995 r. oraz decyzji Starosty B. z dnia 10 lutego 2014 roku. Sąd Okręgowy nie rozważył jednak ich znaczenia w kontekście stanowiska tych organów co do charakteru protokołu zebrania uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz statutu spółki, zatwierdzonych w dniu 25 kwietnia 1965 roku przez kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Powiatowej Rady Narodowej, stanowiącego podstawę wpisu do ewidencji.

Należy zwrócić uwagę, że w sprawie mamy do czynienia ze specyficzną instytucją prawną - wspólnotą gruntową, stanowiącą relikw starych stosunków feudalnych (art. 1) poddaną charakterystycznym dla poprzedniego ustroju politycznego regulacjom prawnym realizującym - głównie środkami administracyjnymi - politykę kolektywizacji rolnictwa, zawartym w ustawie z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. z 1963 r. Nr 28, poz. 169 ze zm.). Ustawa ta była kilka razy zmieniana, w sprawie istotna jest jej treść sprzed ostatniej

nowelizacji z dniem 1 stycznia 2016 r. na mocy ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1276).

W myśl powołanej ustawy, uprawnionymi do udziału we wspólnocie gruntowej są osoby fizyczne lub prawne posiadające gospodarstwo rolne, jeżeli w ciągu ostatniego roku przed dniem wejścia w życie ustawy faktycznie korzystały z tej wspólnoty (art. 6 ust. 1). Wykaz uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykaz obszarów gospodarstw przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie ustalał i ustala w drodze decyzji właściwy organ administracji publicznej (art. 8 ust. 2). Początkowo był to właściwy do spraw rolnych i leśnych organ prezydium powiatowej rady narodowej, zaś od dnia 1 stycznia 1999 r., starosta. Zgodnie z art. 8 ust. 5 i 35 ustawy w brzmieniu pierwotnym, ustalenie wykazów, o których mowa w art. 8 ust. 2, powinno być dokonane w terminie jednego roku od dnia wejścia w życie ustawy, którym był dzień 5 lipca 1963 r. Termin ten miał charakter instrukcyjny (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2002 r., II CKN 619/99, OSNC 2003, nr 2, poz. 30). Uprawnieni do udziału we wspólnocie gruntowej powinni utworzyć spółkę do sprawowania zarządu nad wspólnotą i do właściwego zagospodarowania gruntów wchodzących w skład tej wspólnoty (art. 14 ust. 1; por. także art. 25). Spółka ta, dalej nazywana spółką do zagospodarowania wspólnoty, jest osobą prawną i działa na podstawie statutu (art. 15 ust. 1), którego wzorzec ustala właściwy minister (art. 15 ust. 2). Członkami spółki są uprawnieni do udziału we wspólnocie gruntowej (art. 16 ust. 1). Statut spółki powinien określać m.in. organy spółki, sposób ich powoływania i zakres działania (art. 17 pkt 3). Nazwa spółki i skład zarządu spółki oraz obszar wspólnoty gruntowej i wykaz uprawnionych do korzystania z tej wspólnoty podlegają z urzędu wpisowi do ewidencji gruntów; wszelkie późniejsze zmiany w obszarze wspólnoty gruntowej i w wykazie uprawnionych, jak również zmiana statutu i zmiany w składzie osobowym zarządu, zgłasza do ewidencji zarząd spółki (art. 18 ust. 2). Dla nieruchomości stanowiących wspólnotę gruntową nie prowadzi się ksiąg wieczystych (art. 11). W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazano, że ustalenie, czy nieruchomość stanowi wspólnotę gruntową, należy do wyłącznej właściwości

organów prezydiów rad narodowych wymienionych w ustawie z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (uchwała z dnia 14 kwietnia 1966 r., III CO 39/65, OSNC 1966, nr 11, poz. 181) i nie podlega sprawdzeniu w postępowaniu sądowym (uchwała z dnia 16 lutego 1968 r., III CZP 78/66, OSNC 1968, nr 10, poz. 161).

Z przytoczonych wyżej przepisów ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych wynika, że ustawodawca przyznał ewidencji gruntów szczególną rolę w dokumentowaniu nieruchomości wchodzących z mocy prawa w skład wspólnoty gruntowej oraz uprawnienia do udziału we wspólnocie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2011 r., IV CSK 188/11, OSNC-ZD 2013, nr 1, poz.14). Wypisy z ewidencji gruntów mają charakter dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c. (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 15 kwietnia 2008 r., II SA/Łd 189/08, nie publ.) i korzystają z domniemania zgodności z prawdą zawartego w nich oświadczenia (art. 252 k.p.c.). W orzecnictwie sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego jest formułowany pogląd, że treść ewidencji gruntów nie przesądza o prawie własności ujawnionego w ewidencji podmiotu, gdyż zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. z 2013 r., poz. 707 z późn. zm.) księga wieczysta jest prowadzona w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, jednakże z przyczyn wyżej wskazanych nie jest możliwe odniesienie tego poglądu do wspólnot gruntowych. Na mocy art. 11 u.z.w.g. dla nieruchomości stanowiących wspólnotę gruntową nie prowadzi się ksiąg wieczystych, a dotychczasowe księgi wieczyste tracą moc i podlegają zamknięciu. Wypis z rejestru gruntów stwierdzający, że spółka jest właścicielem działki wchodzącej w skład wspólnoty gruntowej, jest więc dokumentem urzędowym korzystającym z domniemania zgodności jego treści ze stanem rzeczywistym i w istocie wobec braku księgi wieczystej należy dokument ten uznać za dowód prawa spółki gruntowej do rozporządzania tą nieruchomością (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 lutego 2005 r., VI SA/Wa 708/04, nie publ., wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2010 r., I OSK 1086/09, nie publ. oraz z dnia 5 stycznia 2011 r., I OSK 364/10, nie publ.).

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji (art. 398<sup>15</sup> § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

jw

r.g.