

POSTANOWIENIE

Dnia 7 listopada 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Nadleśniczego Nadleśnictwa B. w B.
o założenie księgi wieczystej i wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 7 listopada 2008 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w B. z dnia 11
marca 2008 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w B. z
dnia 30 stycznia 2008 r. sygn. akt Dz. Kw (...) i przekazuje sprawę temu Sądowi do
ponownego rozpoznania.**

Uzasadnienie

Skarb Państwa reprezentowany przez Nadleśniczego Nadleśnictwa B. w B. wystąpił z wnioskiem o założenie księgi wieczystej m.in. dla nieruchomości leśnej położonej w obrębie O., Gmina B., oznaczonej numerami geodezyjnymi (...)/8, (...)1, (...)4 i (...)1.

Sąd Rejonowy w B. oddalił wniosek w zakresie dotyczącym założenia księgi wieczystej dla rzeczonych nieruchomości. W uzasadnieniu wskazał, że na podstawie dołączonych do wniosku dokumentów można stwierdzić, iż jedynie część działek objętych wnioskiem, znajdujących się we władaniu Nadleśnictwa B. w B., stanowi przedmiot własności Skarbu Państwa. Nie dotyczy to jednakże działek oznaczonych nr (...)/8, (...)1, (...)4 i (...)1. Wnioskodawca we wniosku swoje prawo własności do nich

wywodził zarówno z treści postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku, decyzji o przejęciu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, decyzji oddających wnioskodawcy nieruchomości w różne formy władania, jak i decyzji scaleniowych, dotyczących m.in. gruntów wsi O. W ocenie Sądu I instancji, przedłożone decyzje zatwierdzające projekt scalenia gruntów i postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku nie stanowią samodzielnego i pierwotnego tytułu własności do rzeczonych nieruchomości. Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. Nr 178, poz. 1749 ze zm.), decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymiany gruntów stanowi tytuł do ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych. Jednakże, aby wywieść swe prawo własności z decyzji zatwierdzającej projekt wymiany gruntów, właściciel powinien legitymować się pierwotnym tytułem własności do nieruchomości. Wspomniany przepis odnosi się bowiem do sytuacji, gdy prawo własności jest ujawnione w księdze wieczystej, a wskutek wymiany zmienia się właściciel nieruchomości. Dotyczy ujawnienia nowego stanu prawnego, a nie stanowi pierwotnego tytułu do nieruchomości. Dlatego też tego typu decyzja nie może stanowić podstawy do skutecznego żądania założenia księgi wieczystej. Decyzja taka stanowi podstawę do założenia księgi wieczystej jedynie wówczas, gdy uczestnicy postępowania scaleniowego posiadali tytuł własności do gruntów objętych scaleniem. W niniejszej sprawie, co do działki nr (...)/1, dokumenty takie nie zostały Sądowi przedstawione. Ponadto Sąd Rejonowy stwierdził, iż także decyzje o przekazaniu nieruchomości Okręgowemu Zarządowi Lasów Państwowych w B. - Nadleśnictwu B. nie stanowią samodzielnego i pierwotnego tytułu własności, co oznacza, że nie mogą stanowić samodzielnie podstawy do ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej. Podobnie rzecz się ma z postanowieniami sądowymi o stwierdzeniu nabycia spadku. Orzeczenia te stwierdzają jedynie, że w chwili śmierci spadkodawcy przysługujące mu prawa przeszły na określone podmioty. Aby zatem spadkobierca mógł skutecznie powoływać się na prawo własności nieruchomości nabyte wskutek dziedziczenia, prawo to musiało służyć spadkodawcy. Niezbędne zatem było wykazanie za pomocą dokumentów istnienia tytułu własności przysługującego spadkodawcy. W niniejszej sprawie, zdaniem Sądu Rejonowego, wnioskodawca nie przedstawił wymaganych prawem dokumentów potwierdzających istnienie pierwotnego tytułu własności do rzeczonych nieruchomości leśnej. Przedstawione przez niego dokumenty nie stanowią samodzielnego i pierwotnego tytułu własności do rzeczonych nieruchomości. Potwierdzają jedynie stan faktyczny (a nie prawny) polegający na władaniu nimi przez Skarb Państwa.

Wnioskodawca wniósł apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w części dotyczącej działki nr (...)/1.

Sąd Okręgowy w B. oddalił apelację, uznając ją za oczywiście bezzasadną. Podkreślił, że istota problemu sprowadza się do oceny charakteru decyzji o scaleniu gruntów, a w szczególności do tego, czy decyzja ta może stanowić pierwotny tytuł własności. W ocenie Sądu Okręgowego, z art. 29 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów nie sposób wyprowadzić wniosku, by decyzja o scaleniu stanowiła pierwotny tytuł własności. W doktrynie i orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że niezmienną zasadą postępowania scaleniowego jest, iż w następstwie scalenia uczestnik tego postępowania nie może uzyskać do gruntu zamiennego więcej praw niż miał do gruntu dotychczasowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1971 r., II CR 94/71, OSP 1972, nr 6, poz. 104). Celem ustawy o scalaniu i wymianie gruntów jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie przez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów, dostosowanie granic nieruchomości do systemu urządzeń melioracji wodnych, dróg oraz rzeźby terenu. Ustawa ta nie ma zaś na celu zmian w stosunkach własnościowych rozumianych jako swoiste „uwłaszczenie” uczestników scalenia, którzy nie mają tytułu własności do gruntów posiadanych przed scaleniem. Pierwotne brzmienie ustawy w art. 25 ust. 1 powtarzało wprost unormowanie poprzedniej ustawy, stanowiąc w zdaniu drugim, iż decyzja o scaleniu nie przesądzała tytułu własności gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem. Nowelizacja ustawy dokonana ustawą z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o scalaniu gruntów jakkolwiek zmieniła treść zdania drugiego art. 25 ust. 1 ustawy (obecnie art. 29 ust. 1), to jednak zmiana ta nie może stanowić o zmianie charakteru decyzji scaleniowej w zakresie tytułu do gruntu zamiennego otrzymanego przez uczestnika scalenia z deklaratoryjnego na konstytutywny. Decyzja o scaleniu tylko wówczas stanowi podstawę do ujawnienia nowego stanu prawnego w księdze wieczystej, gdy uczestnik scalenia wykaże swój tytuł własności do gruntów posiadanych przed scaleniem, w zamian za które uzyskał w wyniku scalenia grunt zamienny (art. 29 ust. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów).

Sąd Okręgowy, odnosząc się do podniesionej przez skarżącego możliwości dokonania przez sąd wieczystoksięgowy obwieszczenia publicznego w trybie § 24 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, zauważył, że zarządzenie

obwieszczenia publicznego może mieć miejsce w wypadku, gdy jest zakładana księga wieczysta, a prawo własności tego, kto ma być wpisany, nie zostało dostatecznie wykazane. W ocenie Sądu Okręgowego, przepis ten jednoznacznie wskazuje na to, że obwieszczenie publiczne nie może zastępować w całości wykazania tytułu własności ani też nie jest sposobem nabycia własności. Może ono mieć zastosowanie w sytuacjach, gdy ten, czyje prawo własności ma być wpisane w zakładanej księdze wieczystej, jest właścicielem, jednakże nie jest w stanie odpowiednimi dokumentami dostatecznie wykazać swego prawa własności.

Wnioskodawca w skardze kasacyjnej zarzucił naruszenie art. 29 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów oraz § 24 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 29 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem dokonana przez Sąd Okręgowy wykładnia odpowiada prawu i jest zgodna z dotychczasowym orzecnictwem Sądu Najwyższego. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1971 r., II CR 94/71 (OSP 1972, nr 6, poz. 104), powołanym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego, podkreślono, że orzeczenie scalenkowe wprowadzie nie przesądza sporu o własność skomasowanego gruntu, co znaczy, że można na drodze sądowej dowodzić, iż osoba wskazana w orzeczeniu nie była właścicielem wszystkich działek przedscalenkowych, których ekwiwalent stanowi nową nieruchomość, i dlatego prawo własności scalonej działki należy w całości lub w części do osoby, która była właścicielem w całości lub części działek przedscalenkowych. W wyroku z dnia 11 grudnia 1978 r., III CRN 240/78 (OSNCP 1979, nr 12, poz. 239) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia nie stwarza (nie przesądza) tytułu własności w zakresie, w jakim nieruchomość poscaleniowa nie stanowi ekwiwalentu gruntów przedscalenkowych.

Trafny jest natomiast zarzut naruszenia § 24 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.). Zakresem działania zamieszczonych tam przepisów jest bowiem sytuacja, gdy osoba składająca wniosek o założenie księgi wieczystej dysponuje pewnymi dokumentami wskazującymi na to, że najprawdopodobniej jest ona właścicielem, jednakże nie są to dokumenty wystarczające do założenia księgi wieczystej i wpisania jego prawa w trybie „zwykłym”. Przepis ten ma więc 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 powołanego rozporządzenia, stwierdziły, że wnioskodawca powinien wykazać, iż dysponował tytułem własności do działek, które wniósł do scalenia i za które otrzymał ekwiwalent w postaci działki nr (...)/1. 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 rozporządzenia. Decyzje zatwierdzające projekt scalania gruntów właśnie dlatego, że - jak zaznaczył Sąd Okręgowy - nie przesądzają tytułu własności do gruntów, ale, co należy podkreślić, uprawdopodobniają w wysokim stopniu prawo własności nieruchomości uzyskanej w trybie postępowania scaleniowego, mogą stanowić, zwłaszcza w połączeniu z innymi dokumentami, usprawiedliwioną podstawę zarządzenia obwieszczenia publicznego.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. orzekł jak w sentencji.