

**Sygn. akt II Ca 965/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 7 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach – II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Rafał Adamczyk (spr.)

Sędziowie: SSO Bartosz Pniewski

SSO Hubert Wicik

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2016 r. w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku R. K.

z udziałem (...)K.

o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności

na skutek apelacji od postanowienia Sądu Rejonowego we Włoszczowie z dnia 30 maja 2016 r., sygn. akt (...), wniesionej przez W. K. i D. S., powołujących się na działanie w imieniu (...) K.

postanawia: odrzucić apelację.

SSO Bartosz Pniewski SSO Rafał Adamczyk SSO Hubert Wicik

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 maja 2016 r., wydanym w sprawie o sygn. akt (...), Sąd Rejonowy we Włoszczowie oddalił wniosek R. K. o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności oraz orzekł, że wnioskodawczyni i uczestnik ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd pierwszej instancji wskazał, iż dokumenty dołączone do wniosku o wpis oraz do aktu notarialnego Rep.(...) i Rep. (...)nie wykazują, aby (...)K. była uprawniona do sprawowania zarządu działkami stanowiącymi wspólnotę gruntową, gdyż wypis z ewidencji gruntów wymieniający osoby W. K., S. J. i D. S. można łączyć jedynie z zapisem (...). Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na niekonsekwentne i zamienne nazewnictwo, używane zarówno w stosunku do Wspólnoty, jak i Spółki oraz zakwestionował charakter walnego zgromadzenia przeprowadzonego w dniu 30 stycznia 2015 r., podnosząc, że nie można przyjąć, aby uprawniony w myśl statutu Spółki organ podjął ważną decyzję o zbyciu na rzecz wnioskodawczyni działki gruntu nr (...), położonej w K.. Sąd pierwszej instancji podkreślił też, iż z wypisu z ewidencji gruntów oraz z pisma Starostwa Powiatowego z dnia 31 marca 2016 r. jednoznacznie wynika trzyosobowy skład zarządu spółki, co wskazuje na konieczność dokonywania czynności i składania oświadczeń woli w imieniu spółki przez wszystkich członków zarządu, tymczasem przy zawieraniu umów będących przedmiotem analizy w niniejszym postępowaniu, oświadczenia w imieniu spółki złożyło tylko dwóch członków zarządu.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli w imieniu uczestnika - (...) K., sprawującej zarząd nad Wspólnotą Gruntową i Leśną K. - W. K. i D. S., powołując się na uprawnienie do reprezentowania Spółki jako jej - odpowiednio - przewodniczący zarządu i skarbnik. Zaskarżyli orzeczenie Sądu Rejonowego w całości. Zarzucili naruszenie prawa

materiałnego, mające istotny wpływ na wynik sprawy, polegające na błędnym zastosowaniu art. 18, art. 14 ust. 1 i art. 23 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych w zw. z § 21 statutu spółki leśnej, art. 20 i 22 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, polegające na niemającym podstaw prawnych kwestionowaniu ustalonego sposobu reprezentacji spółki, uznaniu, że załączony do wniosku wypis z rejestru gruntów nie może stanowić podstawy wpisu własności nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni oraz na nieuprawnionej ingerencji i kwestionowaniu rozstrzygnięć organów administracji samorządowej. Zarzucili także naruszenie przepisów postępowania: art. 233 k.p.c., art. 626<sup>(8)</sup> § 2 k.p.c., art. 626<sup>(9)</sup> k.p.c., obszernie uzasadniając poszczególne zarzuty. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz o założenie księgi wieczystej dla działki nr (...) o powierzchni 0,8303 ha, położonej w K. i wpis własności na rzecz R. K., zgodnie z wnioskiem zawartym w akcie notarialnym z 13 stycznia 2016 r., Rep.(...) ewentualnie domagali się uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji oraz przeprowadzenia dowodów zawnioskowanych w treści apelacji.

Zarządzeniem z dnia 22 września 2016 r. osoby podpisane pod apelacją (W. K. i D. S.) zostały wezwane do usunięcia braków formalnych apelacji poprzez wykazanie odpowiednimi dokumentami umocowania tych osób do działania w imieniu Spółki leśnej właścicieli lasów i gruntów leśnych oraz gruntów nieleśnych przeznaczonych do zalesień K., sprawującej zarząd nad Wspólnotą Gruntową i Leśną K. - w terminie tygodniowym, pod rygorem odrzucenia apelacji (k. 86). Wezwanie to zostało doręczone W. K. i D. S. w dniu 7 października 2016 r. (k. 90 - 92). W dniu 13 października 2016 r. (data nadania) W. K. i D. S. złożyli pisma z wyjaśnieniem zasad działania i reprezentacji Spółki leśnej, a także dołączyli kserokopię wypisu z rejestru gruntów z dnia 12 października 2016 r., dotyczącego działek należących do Wspólnoty Gruntowej i Leśnej K. oraz kserokopię zaświadczenia Wójta Gminy S. z dnia 11 października 2016 r. Ponadto wskazali, że zobowiązanie do uzupełnienia braków apelacji wzbudziło wątpliwości interpretacyjne. Z tego względu, zarządzeniem z dnia 26 października 2016 r. wezwano W. K. i D. S. do usunięcia braków formalnych apelacji w zakresie umocowania do reprezentowania Spółki poprzez złożenie statutu tej Spółki, określającego zasady jej reprezentacji - w terminie tygodniowym, pod rygorem odrzucenia apelacji (k. 105). Powyższe wezwanie zostało doręczone W. K. i D. S. w dniu 7 listopada 2016 r. (k. 108 - 109). W wyznaczonym terminie nie usunęli oni braku formalnego apelacji. W dniu 22 listopada 2016 r. (data nadania) W. K. złożył pismo, w którym wskazał, iż zgodnie z § 21 ust. 1 statutu Spółki leśnej, do składania oświadczeń dotyczących praw i obowiązków majątkowych Spółki uprawnionych jest dwóch członków zarządu, tj. przewodniczący i skarbnik. Do pisma dołączono kserokopię statutu spółki leśnej z 17 marca 2008 r., poświadczoną za zgodność z oryginałem przez Wójta Gminy S. (k. 110 - 114).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja podlega odrzuceniu.

Stosownie do art. 368 § 1 k.p.c., apelacja powinna czynić zadość wymaganiom przewidzianym dla pisma procesowego. W myśl art. 126 § 3 k.p.c., do pisma procesowego należy dołączyć pełnomocnictwo, jeżeli pismo wnosi pełnomocnik, który wcześniej nie złożył pełnomocnictwa. Z kolei, art. 38 k.c. stanowi, iż osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie. Jeżeli pismo procesowe jest wnoszone przez osobę prawną, należy wykazać, że osoby, które to pismo podpisały, są umocowane do działania w imieniu danego podmiotu.

Na etapie kontroli wymogów formalnych apelacji, w aktach sprawy (...) brak było dokumentów, określających zasady działania Spółki leśnej właścicieli lasów i gruntów leśnych oraz gruntów nieleśnych przeznaczonych do zalesień K., skład osobowy organu uprawnionego do reprezentacji tej Spółki i zasady reprezentacji. We wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności odwołano się do dokumentów dołączonych do aktów notarialnych Rep. (...)i (...) jednak nie złożono tych dokumentów wraz z wnioskiem. W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd Rejonowy analizował dokumenty dołączone do innych wniosków o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności, dochodząc do konkluzji, że zarząd Spółki jest trzyosobowy, natomiast pod oświadczeniami składanymi w imieniu Spółki podpisywali się jedynie dwaj członkowie zarządu. To stanowisko Sądu jest kwestionowane w apelacji. Należy jednak zaznaczyć, że zgodnie z art. 626<sup>(8)</sup> § 2 k.p.c., co do zasady sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis nie może wziąć pod uwagę - jako podstawy wpisu - dokumentów, na które powołuje się wnioskodawca, a znajdujących się w aktach innej księgi wieczystej niż ta, w której ma być dokonany wpis. Na wykorzystanie tego

rodzaju dokumentów nie pozwalają przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. nr 102, poz. 1122, ze zmianami - § 5 ust. 4 i 5 oraz § 10 ust. 1 pkt 4), nie pozwalały też przepisy obowiązującego w dacie orzekania przez Sąd pierwszej instancji rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. poz. 1411, ze zmianami - § 3 ust. 4 i 5). Przepisy rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. przewidują wprawdzie możliwość dokonania wpisów w kilku księgach wieczystych na podstawie tych samych dokumentów, ale jedynie w ściśle określonych przypadkach, to jest wówczas, gdy przedmiotem jednego wniosku są wpisy w dwu lub więcej księgach wieczystych, w szczególności w wypadku zbycia nieruchomości lokalowej - wtedy wniosek zawarty w akcie notarialnym będzie obejmował żądanie dokonania wpisów w księdze wieczystej dotyczącej lokalu oraz w księdze istniejącej dla nieruchomości wspólnej; możliwość dokonania wpisu na podstawie jednego dokumentu w więcej niż jednej księdze wieczystej występuje również przy odłączeniu części nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 219/13, LEX nr 1458627). Te wyjątkowe wypadki nie zachodzą w niniejszej sprawie. O ile istnieje możliwość powołania się przy wniosku o dokonanie wpisu na dokument znajdujący się w aktach księgi wieczystej, której dotyczy wniosek o dokonanie wpisu, o tyle sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do dokonania wpisu w księdze wieczystej, jeżeli wnioskodawca podał we wniosku jako podstawę wpisu dokument znajdujący się w innej księdze wieczystej, chociażby obie księgi były prowadzone przez ten sam sąd i dotyczyły nieruchomości stanowiących własność tych samych osób, a dokument pozwalał na dokonanie analogicznego wpisu jak w księdze, w której był już podstawą wpisu (tak Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 31 stycznia 2014 r., wydanych w sprawach: II CSK 225/13, OSP 2015/7-8/75; II CSK 221/13, LEX nr 1455195; II CSK 219/13, LEX nr 1458627 i II CSK 218/13, LEX nr 1439386, w postanowieniu z dnia 17 marca 2016 r., II CSK 122/15, LEX nr 2041112 oraz w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15, OSNC 2016/7-8/81). To stanowisko jest podzielane przez większość przedstawicieli piśmiennictwa (por. P. Prus: Komentarz do art. 626<sup>(2)</sup> k.p.c. - teza 5. [w:] M. Manowska (red.), A. Adamczuk, P. Prus, M. Radwan, M. Sieńko, E. Stefańska Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II, WK 2015), którzy wskazują, że kognicja sądu wieczystoksięgowego jest wyraźnie zawężona przez ustawę. Ograniczenie to znajduje swoje uzasadnienie w funkcji, jaką pełnią księgi wieczyste, prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Sąd wieczystoksięgowy czuwa tylko nad tym, aby dokonywany wpis odzwierciedlał stan prawny wynikający z dokumentów dołączonych do wniosku. Podkreśla to zarówno art. 626<sup>(2)</sup> § 3 k.p.c., który stanowi, iż do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty, będące podstawą wpisu oraz art. 626<sup>(8)</sup> § 2 k.p.c., stosownie do którego sąd rozpoznający wniosek o wpis bada wyłącznie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W orzecnictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że podstawą wpisu mogą być tylko dokumenty złożone przy wniosku i niedopuszczalne jest uwzględnienie okoliczności znanych sądowi z urzędu (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010/6/84).

Przedstawiony wyżej pogląd odnosi się również do dokumentów dotyczących umocowania do działania w imieniu wnioskodawcy lub uczestnika, które powinny być dołączone do konkretnego wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności. Sąd Rejonowy nie dostrzegł, że w aktach sprawy (...) nie znajdowały się dokumenty dotyczące zasad reprezentacji „Spółki leśnej właścicieli lasów i gruntów leśnych oraz gruntów nieleśnych przeznaczonych do zalesień K.”. Z tego względu konieczne stało się zobowiązanie W. K. i D. S., powołujących się na działanie w imieniu wymienionej Spółki, do wykazania umocowania do reprezentowania tego podmiotu w postępowaniu wieczystoksięgowym - w tym także do skutecznego wniesienia apelacji.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 703), osoby uprawnione do udziału we wspólnocie gruntowej powinny utworzyć spółkę do sprawowania zarządu nad wspólnotą i do właściwego zagospodarowania gruntów wchodzących w skład tej wspólnoty (art. 14 ust. 1 ustawy). Spółka jest osobą prawną i działa na podstawie ustawy oraz statutu (art. 15 ustawy). Statut spółki określa organy spółki, sposób ich powoływania i zakres działania (art. 17 pkt 3 ustawy). Z art. 18 ust. 2 ustawy wynika, że nazwa spółki i skład zarządu spółki oraz obszar wspólnoty gruntowej i wykazy uprawnionych do korzystania

z tej wspólnoty podlegają z urzędu wpisowi do ewidencji gruntów, a wszelkie późniejsze zmiany w obszarze wspólnoty gruntowej i w wykazie osób uprawnionych, jak również zmiany statutu i zmiany w składzie osobowym zarządu, zgłasza do ewidencji zarząd spółki.

Do pisma nadanego w dniu 13 października 2016 r. W. K. i D. S. dołączyli jedynie niepoświadczone kserokopie zaświadczenia Wójta Gminy S. z dnia 11 października 2016 r., zawierającego imienną listę członków zarządu Spółki (k. 103) i wypisu z rejestru gruntów z wymienieniem członków zarządu podmiotu określonego jako (...) (W. K. – przewodniczący, S. J. – sekretarz, D. S. – skarbnik - k. 95 – 102). Niepoświadczone kserokopie nie mogą być traktowane jako dokumenty (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 27 sierpnia 1998 r., III CZ 107/98, OSNC 1999/3/52, postanowienie Sądu Najwyższego z 18 października 2002 r., V CKN 1830/00, OSNC 2004/1/9), a niezależnie od tego samo wykazanie posiadania statusu członka zarządu nie byłoby wystarczające do stwierdzenia umocowania takiej osoby do reprezentacji Spółki w postępowaniu apelacyjnym, w sytuacji gdy zarząd jest trzyosobowy. Nie został bowiem złożony dokument określający zasady działania zarządu, z którego wynikałoby, czy konieczne jest współdziałanie członków zarządu, czy też wystarczające jest reprezentowanie Spółki jedynie przez jej przewodniczącego i skarbnika. Jak już podniesiono, ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych nie reguluje zasad reprezentacji spółek sprawujących zarząd nad wspólnotą i odwołuje się w tym zakresie do statutu, który powinien określać m. in. organy spółki i zakres ich działania (art. 17 ustawy). W dodatkowym zobowiązaniu kierowanym do W. K. i D. S. wyraźnie wskazano, że należy dołączyć odpis statutu Spółki określającego zasady jej reprezentacji. Ten brak apelacji nie został usunięty w wyznaczonym terminie.

Ubocznie należy podnieść, że w dniu 22 listopada 2016 r. (zatem niewątpliwie po upływie terminu do usunięcia braków formalnych apelacji), W. K. złożył pismo procesowe, w którym powołał się na § 21 ust. 1 statutu Spółki leśnej i dołączył poświadczoną kopię tego statutu. Z wymienionego zapisu statutu wynika, że oświadczenia w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółki oraz dokumenty finansowe podpisuje przewodniczący zarządu i skarbnik (k. 113v). Upoważnienie do dokonywania przez przewodniczącego i skarbnika tak określonych czynności, nie jest jednak równoznaczne z upoważnieniem do reprezentowania Spółki przed sądami czy organami administracji. Zgodnie z § 16 statutu, spółkę na zewnątrz reprezentuje zarząd. Skoro statut nie powierza reprezentacji Spółki wyłącznie dwóm członkom zarządu, to oznacza, że w imieniu Spółki powinni występować wszyscy członkowie zarządu. Wobec treści § 16 i § 21 statutu, W. K. i D. S. nie wykazali zatem umocowania do samodzielnego reprezentowania tej Spółki (z wyłączeniem trzeciego członka zarządu - S. J.).

Stosownie do art. 373 k.p.c., sąd drugiej instancji odrzuca na posiedzeniu niejawnym apelację, jeżeli ulegała ona odrzuceniu przez sąd pierwszej instancji. Jeżeli dostrzeże braki, do których usunięcia strona nie była wezwana, zażąda ich usunięcia. W razie nieusunięcia braków w wyznaczonym terminie apelacja ulega odrzuceniu.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy na podstawie 373 k.p.c. w zw. z art. 370 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. odrzucił apelację wniesioną przez W. K. i D. S., powołujących się na działanie w imieniu (...)K..

SSO Bartosz Pniewski SSO Rafał Adamczyk SSO Hubert Wicik

## ZARZĄDZENIE

(...)