

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2020 r., wydanym w sprawie z wniosku Gminy M. Z. z udziałem „ (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. o odłączenie części nieruchomości z księgi wieczystej (...), założenie nowej księgi wieczystej oraz wpis do działu II i III nowo założonej księgi, Sąd Rejonowy w Zgierz oddalił wnioski, ustalając, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Apelację od tego orzeczenia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości, wnosząc o jego uchylenie i dokonanie wpisów zgodnie ze złożonym wnioskiem oraz zarzucając naruszenie:

- art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez odwołanie się przy rozpatrywaniu wniosku o wpis do mapy stanowiącej podstawę wcześniejszego wpisu w dziale I księgi wieczystej zamiast poprzestania na załączonym do wniosku wypisie z rejestru gruntów z wyrysem z mapy ewidencyjnej;
- art. 626⁹ k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o wpis w księdze wieczystej, pomimo nieistnienia przeszkód do jego dokonania;
- art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.) poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie przy rozpatrywaniu wniosku o wpis danych zawartych w wypisie z ewidencji gruntów i wyrysie z mapy ewidencyjnej;
- art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.) poprzez odmowę sprostowania oznaczenia nieruchomości w oparciu o dane zawarte w wypisie z ewidencji gruntów i wyrysie z mapy ewidencyjnej;
- § 78 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 312 ze zm.) poprzez oddalenie wniosku o wpis w księdze wieczystej, pomimo załączenia do niego wymaganych tym przepisem dokumentów, tj. wypisu z ewidencji gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna, gdyż w istocie zachodzi przeszkoda do uwzględnienia wniosku, choć po lekturze nie do końca klarownego uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wydaje się, że zachodzi ona z innych przyczyn niż te, które Sąd I instancji przyjął za podstawę swego rozstrzygnięcia.

Sąd meriti zwrócił uwagę na to, że kształt graficzny granic działki Nr (...) na wyrysie z mapy sytuacyjnej do działań prawnych, zaewidencjonowanej pod numerem 918-141/93 w dniu 11 maja 1993 r., która stanowiła podstawę oznaczenia tej działki przy jej ujawnianiu w księdze wieczystej odbiega od ich kształtu graficznego przedstawionego w dokumentach dołączonych do wniosku. Z dalszej przedstawionej przez Sąd argumentacji zdaje się wynikać, że przeszkody do dokonania wpisu upatrywane były w tym, że wraz z wnioskiem nie złożono w takiej sytuacji żadnych dokumentów uzasadniających zmianę przebiegu granicy tej działki z działką sąsiednią. O ile Sąd odwoławczy prawidłowo odczytał tok przedstawionego rozumowania, to ze stanowiskiem takim zgodzić się nie można. Jak wynika z przepisów rozporządzenia Ministra (...), Pracy i (...) z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r., poz. 1390 ze zm.) – jak również z unormowań obowiązującego w chwili wydania zaskarżonego orzeczenia rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 393 ze zm.) – działka ewidencyjna jest jednostką powierzchniową podziału kraju dla celów ewidencji, a granica działki ewidencyjnej to – co do zasady – linia łamana albo odcinek wspólny dla dwóch sąsiadujących ze sobą działek ewidencyjnych. W myśl art. 20 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1990 ze zm.), informacje dotyczące

granic gruntów objęte są ewidencją gruntów i budynków, a stosownie do art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.), dane tej ewidencji są podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej, w szczególności – jak stanowi § 78 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 312 ze zm.) – dane dotyczące nieruchomości gruntowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wypisu z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej. Co do zasady Sąd prowadzący księgi wieczyste jest związany dokumentami dotyczącymi danych geodezyjnych, wydanymi przez właściwe organy w granicach ich ustawowych kompetencji, do których to dokumentów zaliczyć należy w szczególności: wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków, wypis z kartoteki budynków, a także wyrys z mapy ewidencyjnej, sporządzone na podstawie przepisów wykonawczych normujących prowadzenie ewidencji gruntów i budynków. Zmiany danych ewidencyjnych następują w ramach przewidzianej prawem procedury, w efekcie czego uaktualniana jest ewidencja gruntów i budynków, z kolei wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej stanowią dowody zaświadczające o aktualnej treści danych ewidencyjnych, do których zakwestionowania Sąd wieczystoksięgowy nie ma podstaw.

Dostrzec trzeba, że zmiana danych ewidencyjnych skutkująca odmiennym wykreśleniem granic działki ewidencyjnej na mapie ewidencyjnej nie jest tożsama ze zmianą stanu prawnego jakiejkolwiek części powierzchni ziemskiej, a oznacza jedynie skorygowanie oznaczenia granic, do których sięgają prawa właściciela działki. Fakt, że na aktualnym wyrysie z mapy ewidencyjnej oznaczono graficznie przebieg granicy działki ewidencyjnej w inny sposób niż na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego wiele lat wcześniej nie oznacza sam w sobie, że obszar gruntu pomiędzy dawną i obecną granicą został komuś odjęty i tym samym w okresie czasu pomiędzy sporządzeniem mapy i obecnie złożonego wyrys do zmiany stanu prawnego w zakresie prawa własności tego gruntu, a jest jedynie dowodem tego, że zasięg na gruncie prawa własności właściciela danej działki kształtuje się w rzeczywistości tak, jak jest to zostało przedstawione na wyrysie obrazującym aktualny stan danych z ewidencji gruntu. Jeśli z dokumentów objętych kognicją Sądu wieczystoksięgowego, bądź z treści wniosku, nie wynika, by zmiana przebiegu granic działki ewidencyjnej łączyła się ze zmianą stanu prawnego gruntu objętego księgą wieczystą lub gruntów sąsiadujących, to wnioskodawca, który dołącza do swego wniosku aktualny wyrys z mapy ewidencyjnej przedstawiający granice składających się na nieruchomość objętą księgą wieczystą działek w sposób odmienny niż na znajdującej się już w aktach księgi mapie do celów prawnych, nie jest zobowiązany do równoczesnego przedkładania dokumentów wyjaśniających te różnice, a brak tych dokumentów nie jest przeszkodą do dokonania żądanego wpisu, skoro Sąd jest związany danymi ewidencyjnymi i nie ma kompetencji do ich kwestionowania w toku postępowania wieczystoksięgowego. Rację więc należy przyznać skarżącemu, który zarzuca w tym zakresie naruszenie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.) i § 78 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 312 ze zm.) oraz – będące konsekwencją tego naruszenia – bezpodstawne zastosowanie art. 626⁹ k.p.c. Niezrozumiały natomiast dla Sądu II instancji jest zarzut naruszenia art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.) w sposób wskazany przez autora apelacji, zważywszy, że przepis ten odnosi się do dokonania sprostowania oznaczenia nieruchomości na wniosek właściciela, zaś w sprawie niniejszej wniosek taki nie został złożony.

Rozważając natomiast zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c., nie można zgodzić się z tezą skarżącego, że Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest uprawniony do badania dokumentów znajdujących się już w aktach księgi wieczystej i stanowiących dotychczasową podstawę oznaczenia nieruchomości, dla której księga jest prowadzona. Z przywołanego wyżej § 78 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 312 ze zm.) wynika, że dane dotyczące nieruchomości gruntowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wypisu z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej. Dostrzec trzeba przy tym, że choć zawarte w wypisie z rejestru dane dotyczące położenia i obszaru nieruchomości, jak również identyfikatorów działek ewidencyjnych, numerów tych działek, rodzaju użytków gruntowych dla działek czy numeru obrębu ewidencyjnego, w którym działki się znajdują, mogą zostać wprost przeniesione do treści księgi, to dane ewidencyjne zobrazowane w formie graficznej na wyrysie z mapy ewidencyjnej – który w równej mierze z wypisem z rejestru stanowi podstawę oznaczenia nieruchomości – z przyczyn technicznych nie

mogą zostać wprost przeniesione do księgi, co jednak nie oznacza, że nie stanowią elementu oznaczenia nieruchomości składającego się na treść księgi wieczystej. Oznacza to, że kognicją Sądu wieczystoksięgowego – jako element treści księgi wieczystej w rozumieniu art. 626⁸ § 2 k.p.c. – jest również wyrys z mapy ewidencyjnej stanowiący podstawę oznaczenia nieruchomości objętej księgą. Sam zatem fakt odwołania się przez Sąd meriti do takiego dokumentu nie stanowi naruszenia powołanego przepisu, a co więcej – Sąd był zobowiązany to uczynić, choć – jak już podniesiono – za nieuzasadnioną należy uznać wyprowadzoną w efekcie tego konkluzję, iż wnioskodawca zobowiązany był do przedłożenia dokumentów wyjaśniających rozbieżności przebiegu granicy działki Nr (...) na mapie znajdującej się już w aktach i na złożonym wraz z wnioskiem wyrysie.

Niemniej jednak objęcie kognicją Sądu przy rozpoznawaniu niniejszego wniosku także mapy sytuacyjnej z 1993 r. stanowiącej podstawę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej daje podstawy do przyjęcia, że w sprawie niniejszej zachodzi jednak – choć z nieco odmienną przyczyną – przeszkoda do uwzględnienia przedmiotowego wniosku i ma ona w istocie związek z odmiennym przebiegiem granicy pomiędzy działkami Nr (...) (dawniej Nr 602) niż przedstawiony na mapie sytuacyjnej do działań prawnych z 1993 r. Przedmiotowy wniosek dotyczy w pierwszej kolejności odłączenia z księgi wieczystej Nr (...) części nieruchomości, dla której księga ta jest prowadzona, przy czym chodzi tu o część oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki Nr (...). Jak stanowi § 114 zd. I rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 312 ze zm.), część nieruchomości może być odłączona tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej. Wynikająca z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.) funkcja ustalenia stanu prawnego nieruchomości i przyjęcie wpisu jako sposobu jego ujawniania, uzasadniają tego rodzaju formalizm postępowania wieczystoksięgowego, mający na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego, a prawidłowe oznaczenie nieruchomości pozostałej w księdze jest niezbędne przede wszystkim dla określenia zakresu przedmiotowego tych praw, skoro z treścią księgi wieczystej wiążą się domniemania prawne oraz rękojmia wiary publicznej. Judykatura dopuściła wprawdzie odstępstwo od wymogu wynikającego z § 114 przywołanego rozporządzenia, ale jedynie w takiej sytuacji, w której właściciel zrealizował obowiązek z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.), składając wniosek o założenie nowej księgi wieczystej, a ujawnienie zmian stanu prawnego mogłoby nastąpić przez proste przeniesienie bez zmiany konfiguracji (kształtu i obszaru) działek stanowiących nieruchomość, dla której księga wieczysta była dotychczas prowadzona. W takim bowiem wypadku – szczególnie jeśli dokumenty znajdujące się w aktach macierzystej księgi wieczystej pozwalają na ustalenie prawidłowości oznaczenia działek pozostałych po odłączeniu, a oznaczenie części pozostałej nie budzi wątpliwości w świetle treści księgi wieczystej i akt księgi wieczystej co do aktualności – prawidłowe oznaczenie nowej nieruchomości w nowo utworzonej księdze wymaga wprawdzie przedstawienia wyrysu z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru gruntów, natomiast dokumenty te będą zbędne dla oznaczenia nieruchomości macierzystej, ponieważ wystarczy wówczas wykreślenie wydzielonej z niej działki, która jest uwidocznioma na mapie ewidencyjnej znajdującej się w księdze macierzystej (tak np. w postanowieniu SN z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 505/04, niepubl., w postanowieniu SN z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 82/10, (...) Nr 9 z 2010 r., w postanowieniu SN z dnia 16 grudnia 2016 r., I CSK 10/16, niepubl. lub w postanowieniu SN z dnia 30 kwietnia 2021 r., (...) 42/21, niepubl.).

Innymi słowy mówiąc, dla przyjęcia dopuszczalności takiego wyjątku musi zachodzić sytuacja, w której po wykreśleniu z działu I-O macierzystej księgi wieczystej numerów odłączanych działek w aktach tej księgi pozostaną dokumenty ewidencyjne mogące stanowić podstawę oznaczenia nieruchomości nadal objętej tą księgą w sposób odpowiadający aktualnym danym ewidencyjnym. Z takim stanem rzeczy nie mamy jednak do czynienia w sprawie niniejszej. Bezsporne jest, że z aktualnego wyrysu z mapy ewidencyjnej załączonego do wniosku wynika, iż granica pomiędzy działką Nr (...), która miałaby zostać z księgi odłączona a działką Nr (...) (poprzednio Nr 602), która miałaby w księdze pozostać, przebiega w odmienny sposób niż na mapie sytuacyjnej do działań prawnych z 1993 r. W razie ewentualnego odłączenia części nieruchomości zgodnie z żądaniem wniosku doszłoby do sytuacji, w której podstawą oznaczenia nieruchomości odłączonej w nowo założonej księdze byłby ów wyrys załączony do wniosku, zaś podstawą oznaczenia części nieruchomości macierzystej, która w księdze pozostała, byłaby w dalszym ciągu mapa

sytuacyjna z roku 1993, na której widnieje odmienny przebieg granicy działki Nr (...) (poprzednio Nr 602) niż wynika to z aktualnych danych z ewidencji gruntów. Nie są tu zatem spełnione warunki sformułowane w orzecznictwie, które pozwoliłyby odstąpić od wymogu ścisłego stosowania § 114 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 312 ze zm.), gdyż dokumenty znajdujące się w aktach przedmiotowej księgi wieczystej, które w myśl obowiązujących przepisów miałyby posłużyć oznaczeniu nieruchomości nadal objętej księgą, nie odpowiadają aktualnemu stanowi ewidencyjnemu. Konsekwencją odłączenia nieruchomości byłoby w tych okolicznościach to, że w nowo założonej księdze wieczystej nieruchomość została oznaczona poprzez wskazanie jej granic ewidencyjnych w sposób kolidujący z granicami ewidencyjnymi stanowiącymi element oznaczenia nieruchomości nadal objętą księgą macierzystą. Takim właśnie sytuacjom ma zapobiegać treść § 114 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 312 ze zm.) i dlatego od zawartego tam wymogu dołączania do wniosku – jako jego podstawy – także dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości co do części pozostałej w księdze można odstąpić jedynie wówczas, gdyby w razie ewentualnego ich złożenia ich treść stanowiłaby w tym zakresie jedynie powtórzenie treści dokumentów już znajdujących się w aktach księgi wieczystej i mogących skutecznie posłużyć oznaczeniu nieruchomości pozostałej po odłączeniu. Skoro załączony do wniosku aktualny wyrys z mapy ewidencyjnej jasno wskazuje, że granica ewidencyjna pozostałej w księdze działki Nr (...) przebiega inaczej niż na mapie stanowiącej dotąd podstawę oznaczenia nieruchomości objętej księgą, to o istnieniu wyjątku od reguły z § 114 przywołanego rozporządzenia nie może być mowy, gdyż ten ostatni dokument – jako nieodpowiadający aktualnemu stanowi ewidencyjnemu – nie mógłby posłużyć jako podstawa prawidłowego oznaczenia nieruchomości pozostałej w księdze po odłączeniu. W efekcie niespełnienie wymogu dołączenia do wniosku – jako jego podstawy – dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości co do części pozostałej w księdze stanowi przeszkodę w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. do odłączenia z księgi części nieruchomości objętej wnioskiem, niemożność zaś takiego odłączenia jest oczywistą przeszkodą dla uwzględnienia wniosku w pozostałej części, tj. co do założenia dla odłączonej części nieruchomości nowej księgi wieczystej oraz wpisania odpowiednich praw w jej dziale II i III.

W efekcie stwierdzić trzeba, że treść zaskarżonego rozstrzygnięcia odpowiada prawu, gdyż zachodziły przeszkody do uwzględnienia wniosku w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c., co skutkuje oddaleniem apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.