

**Sygn. akt II Ca 849/17**

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ryszard Małecki

Sędziowie: SO Małgorzata Wiśniewska (spr.)

SO Anna Kulczewska-Garcia

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 11 sierpnia 2017 r. w Poznaniu

sprawy z wniosku „(...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w K.

o sprostowanie oznaczenia nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 5 maja 2017 r.

w sprawie o sygn. akt Kw. Nr (...), Dz.KW/ (...), Sk. (...)

postanawia:

**oddalić apelację.**

Małgorzata Wiśniewska Ryszard Małecki Anna Kulczewska-Garcia

## UZASADNIENIE

We wniosku złożonym dnia 15 lutego 2017 r. „(...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w K. domagała się „ujawnienia podziału działki (...) stosownie do załączonej decyzji podziałowej” w księdze wieczystej nr (...). Do wniosku została załączona decyzja nr (...) z dnia 28.09.2016 r. wydana z upoważnienia Dyrektora Zarządu Geodezji (...) w P. o zatwierdzeniu podziału nieruchomości położonej w P., oznaczonej: obręb N., ark.(...) działka (...) o powierzchni 34,4166 ha, zapisanej w księdze wieczystej (...), przedstawionego na mapie z projektem podziału, stanowiącym integralną część decyzji, pod warunkiem, że przy zbyciu działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej zostanie ustanowiona służebność drogowa. Decyzja została opatrzona klauzulą stwierdzającą, że stała się ostateczna z dniem 15.10.2016 r. Wraz z decyzją przedłożona została mapa z projektem podziału nieruchomości, na którą naniesiono wykaz zmian danych ewidencyjnych i która została opatrzona klauzulami: „Niniejszy podział nieruchomości został zatwierdzony decyzją Dyrektora Zarządu Geodezji (...) w P. z dnia 28.09.2016 r. nr (...)” oraz „Załącznik -1- do decyzji (...) z dnia 28.09.2016 r.”

Postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2017 r., wydanym w sprawie Kw. nr (...), (...) (...) Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego P. oddalił wniosek (pkt 1.) i kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę w zakresie przez niego poniesionym (pkt 2.).

Wnioskodawczyni złożyła skargę na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 6 kwietnia 2017 r. (k. 1463-1466 akt).

Postanowieniem z dnia 5 maja 2017 r., wydanym w sprawie Kw. Nr (...), Dz.KW(...), Sk. (...), Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu oddalił wniosek (pkt 1.) i kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę w zakresie poniesionym (pkt 2.).

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c., do wniosku o wpis należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Niedołączenie do wniosku dokumentów potrzebnych do dokonania wpisu stanowi przeszkodę do jego dokonania i powoduje oddalenie wniosku (art. 626<sup>9</sup> k.p.c.) bez wzywania do uzupełnienia (postanowienie Sądu Najwyższego z 9.03.2004 r., V CK 448/03). Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego określa przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wnioskodawczyni nie spełniła powyższych wymogów i nie dołączyła do wniosku odpowiedniego dokumentu stanowiącego podstawę wpisu.

Zgodnie z treścią § 78 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawidliwości z dnia 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru budynków lub wypisu z kartoteki budynków, a także wyrysu z mapy ewidencyjnej, sporządzonych na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. W § 78 ust. 2 rozporządzenia wskazano, że jeżeli zmiana oznaczenia nieruchomości, o których mowa w ust. 1, dotyczy wyłącznie położenia nieruchomości, numeracji działek ewidencyjnych, obrębu ewidencyjnego lub sposobu korzystania z nieruchomości, podstawę wpisu w księdze wieczystej stanowi wypis z rejestru gruntów. Dokumenty wymienione w ust. 1 i 2 § 78 rozporządzenia stanowią podstawę wpisu w księdze wieczystej, jeżeli zostały opatrzone klauzulą właściwego organu prowadzącego (§ 78 ust. 3).

Sąd Rejonowy stwierdził, że wnioskodawczyni nie dołączyła do wniosku wymaganego dokumentu geodezyjnego, który stanowiłby podstawę ujawnienia podziału nieruchomości w dziale I - O księgi wieczystej (...). O kosztach sądowych Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła wnioskodawczyni.

Zaskarżyła orzeczenie w całości.

Zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie:

1. art. 26 ust. 1 oraz art. 27 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez pominięcie danych z katastru nieruchomości ujawnionych na mapie projektu podziału;
2. art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez niezapoznanie się z całością dokumentów zgromadzonych w sprawie i pominięcie złożonych przez wnioskodawcę wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów,
3. art. 626<sup>8</sup> § 3 i 4 k.p.c. poprzez niedokonanie sprawdzenia z urzędu i pozostawienie w księdze wieczystej stanu prawnego sprzecznego ze stanem ujawnionym w katastrze nieruchomości;
4. art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez niedokonanie wezwania do uzupełnienia braków formalnych wniosku w trybie art. 130<sup>1</sup> § 1 k.p.c. (jeśli zdaniem Sądu I instancji takie braki wystąpiły).

Apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania w trybie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. celem dokonania wpisu. Wniosła też o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Zdaniem wnioskodawczynie, Sąd I instancji, wydając zaskarżone postanowienie, nie odniósł się do żadnego z zarzutów podniesionych przez wnioskodawczynię w skardze na orzeczenie referendarza sądowego i pominął wniosek o rozpoznanie sprawy o ujawnienie podziału działki nr (...) w oparciu o wypisy z ewidencji gruntów i wyrisy z mapy ewidencyjnej przedłożone wraz z wnioskiem z dnia 24.03.2017 r.

Apelująca wyraziła pogląd, że dla ujawnienia podziału działki w księdze wieczystej wystarczająca jest mapa podziału ze stosownym wykazem zmian danych ewidencyjnych wskazujących na zmianę oznaczenia nieruchomości; taka mapa została załączona przez wnioskodawczynię już do pierwotnego wniosku złożonego 15.02.2017 r. Powołała się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 22.02.2001 r., III CZP 47/00 oraz w postanowieniu z 10.10.2007 r., I CSK 230/07.

Wnioskodawczynie podniosła, że przedłożyła także wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów dla wszystkich działek powstałych w wyniku podziału wnioskiem z 24.03.2017 r., DzKw/ (...) i wniosła o rozpoznanie wniosku również w oparciu o te wypisy i wyrisy. Dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej pozwalały zatem na rozpoznanie wniosku o ujawnienie podziału. Sąd Rejonowy pominął przy orzekaniu złożone do akt księgi wieczystej wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów. Pominął też wniosek wnioskodawczynie zawarty w skardze na orzeczenie referendarza sądowego.

Zdaniem apelującej, nawet gdyby w sprawie było wymagane przedłożenie wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i wyrysów z mapy ewidencyjnej, to brak tych dokumentów powinien skutkować wezwaniem wnioskodawczynie do uzupełnienia braków formalnych w trybie art. 130<sup>1</sup> k.p.c., nie zaś oddaleniem wniosku.

Wnioskodawczynie podniosła nadto, że Sąd I instancji, wbrew normom wynikającym z przepisów art. 626<sup>8</sup> § 3 i 4 k.p.c., nie podjął działań mających na celu aktualizację danych w księdze wieczystej.

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

Apelacja okazała się bezzasadna.

Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego jest ograniczony. Zgodnie z treścią art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c., wpisy w księdze wieczystej są dokonywane tylko na wniosek i w jego granicach, które wyznacza żądanie wniosku i jego podstawa faktyczna. Stosownie do art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., określającego kognicję sądu rozpoznającego wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Z uwagi na powyższe również czynności Sądu odwoławczego ograniczają się do oceny, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i treści księgi wieczystej wpis, bądź jego odmowa przez sąd pierwszej instancji była uzasadniona.

Decydujące znaczenie dla tej oceny ma przy tym stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku, którym sąd rozpoznający wniosek o wpis jest związany. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów (mającej moc zasady prawnej) z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Artykuł 626<sup>8</sup> k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego; nie tylko postępowania dowodowego, ale i podstaw orzekania, które w procesie zostały uregulowane w art. 316 § 1 k.p.c. Ten ostatni przepis nie znajduje zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym. Sąd w tym postępowaniu może uwzględnić jako podstawę wpisów tylko dokumenty. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu są przy tym składane równocześnie z wnioskiem o wpis, a to oznacza, że w zasadzie podstawą orzekania sądu wieczystoksięgowego jest stan rzeczy z chwili złożenia wniosku. Wpis może nastąpić jako łączny rezultat złożenia i zbadania wniosku, dokumentów i treści księgi wieczystej; od daty prawidłowego złożenia wniosku liczą się skutki prawne dokonane na jego podstawie wpisu. Przedmiotem posiedzeń jest badanie dokumentów przedłożonych przez wnioskodawcę i treści księgi wieczystej. Oznacza to, że dokonanie wpisu na podstawie dokumentów nie dołączonych do wniosku stanowi przekroczenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego. Jak podkreślił Sąd Najwyższy, odmienne zapatrywanie dopuszczające rozszerzenie

kognicji sądu wieczystoksięgowego przez uwzględnienie w chwili wpisu okoliczności znanych sądowi urzędowo, np. ujawnionych w innej sprawie oczekującej na rozpoznanie w terminie późniejszym (art. 626<sup>6</sup> § 1 i 2 k.p.c.) jest sprzeczne z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Za stanowiskiem, że przy wpisie do księgi wieczystej decyduje stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku, przemawiają również argumenty konstytucyjne - konstytucyjne zasady równości i sprawiedliwości.

Jak wynika z powyższych rozważań natury ogólnej, w rozpoznawanej sprawie Sąd powinien był rozpoznać wniosek złożony 15.02.2017 r. na podstawie jego treści, dokumentów załączonych do tego wniosku i treści księgi wieczystej na dzień złożenia wniosku. Złożenie przez wnioskodawczynię dodatkowych dokumentów po dacie złożenia wniosku, tj. 15.02.2017 r., było bez znaczenia dla jego rozpoznania, czy to przez referendarza sądowego, czy przez Sąd Rejonowy. Byłoby bowiem wyjściem poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego określony w przepisie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Skoro wnioskodawczyni przedstawiła wypisy z ewidencji gruntów i wyrisy z mapy ewidencyjnej dopiero z wnioskiem złożonym 24.03.2017 r. (Dz/Kw(...)), to nie mogły one być uznane za podstawę właściwą przy rozpoznawaniu wniosku złożonego 15.02.2017 r. Argumentacja apelującej odwołująca się do dokumentów złożonych 24.03.2017 r. była zatem chybiona, a zarzut naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez pominięcie przy wydawaniu zaskarżonego postanowienia dokumentów złożonych 24.03.2017 r. był bezzasadny. Twierdzenie wnioskodawczyni, że Sąd - po wniesieniu skargi na postanowienie referendarza sądowego - powinien był uwzględnić dokumenty złożone 24.03.2017 r., zgodnie z wnioskiem zawartym w skardze, jest wynikiem niewłaściwego rozumienia normy art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

W odniesieniu do zarzutów apelującej odnoszących się do uzasadnienia zaskarżonego postanowienia Sąd Okręgowy zauważa przy tym, że zgodnie z art. 398<sup>22</sup> § 2 k.p.c., w razie wniesienia skargi na orzeczenie referendarza sądowego traci ono moc, a sąd rozpoznaje sprawę jako sąd pierwszej instancji, poza wskazanymi w ustawie przypadkami (art. 398<sup>22</sup> § 3 k.p.c.). Powyższe oznacza, że sąd nie rozpoznaje zarzutów zawartych w skardze na orzeczenie referendarza i nie musi się do nich „odnosić”, jak oczekiwała apelująca. Rozpoznaje bowiem sprawę, a nie skargę. Odmienne uregulowanie dotyczy skargi na wpis do księgi wieczystej dokonany przez referendarza sądowego; w tym przypadku, zgodnie z art. 518<sup>1</sup> § 3 k.p.c., wpis nie traci mocy, a sąd, rozpoznając sprawę, zmienia zaskarżony wpis przez jego wykreślenie i dokonanie nowego wpisu lub wydaje postanowienie, którym zaskarżony wpis utrzymuje w mocy albo uchyla go w całości lub w części i w tym zakresie wniosek oddala bądź odrzuca, względnie postępowanie umarza.

Rozstrzygnięcie w rozpoznawanej sprawie powinno zatem być dokonane z uwzględnieniem kognicji sądu wyznaczonej w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Należało ocenić, czy dokumenty załączone do wniosku z dnia 15.02.2017 r. i wskazane w treści tego wniosku jako podstawa dokonania żadanego wpisu stanowiły taką podstawę.

Sąd Okręgowy zastrzega w tym miejscu, że nie podziela stanowiska apelującej, że gdyby była to podstawa niewystarczająca, należało wezwać wnioskodawczynię do złożenia właściwych dokumentów na podstawie art. 130<sup>1</sup> k.p.c., a nie oddalić wniosek. Zgodnie z art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c., do wniosku wnioskodawca powinien dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Zgodnie z art. 626<sup>9</sup> k.p.c., sąd oddala wniosek, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania.

Przeszkodę do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. stanowi zatem m.in. brak odpowiednich dokumentów. W obowiązującym stanie prawnym nie istnieje podstawa do wzywania do usunięcia przeszkody do wpisu. Sąd nie zabiega o pozyskanie materiału dowodowego niezbędnego do dokonania wpisu. Wszelkie dokumenty niezbędne do dokonania wpisu powinny zostać załączone do wniosku. Jednoznaczne brzmienie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. nakazuje w wypadkach w nim wskazanych wprost oddalenie wniosku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 3.10.2014 r., V CSK 573/13). W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd Najwyższy wyjaśnił, że brak podstaw do dokonania wpisu ma miejsce wtedy, gdy dokumenty, z których wnioskodawca wywodzi żądanie dokonania konkretnego wpisu nie pozwalają na jego dokonanie ze względów merytorycznych, gdyż nie wynika z nich, żeby powstało czy istniało prawo, o wpis którego zabiega. W postanowieniu z 9 marca 2004 r., V CK 448/03, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że brak formalny wniosku o wpis, to jego brak jako pisma procesowego; możliwość usuwania takiego braku na podstawie wezwania, przy

odpowiednim (art. 13 § 2 k.p.c.) zastosowaniu art. 130 k.p.c. dopuszcza się także w postępowaniu wieczystoksięgowym. Nie takiego braku dotyczy jednak art. 626<sup>9</sup> k.p.c.

Art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. stanowi, że do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty, stanowiące podstawę wpisu. Ratio legis tego uregulowania stanowi art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Norma procesowa wynikająca z powołanego przepisu przesądza o woli ustawodawcy ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego. Przyczyną, dla której ustawodawca zdecydował o ograniczeniu kognicji była, z uwagi na funkcje ksiąg wieczystych, potrzeba zabezpieczenia postępowanie o wpis przed deformacją polegającą na uwikłaniu sądu prowadzącego księgi w rozstrzyganie sporów o istnienie praw podlegających ochronie, a także zapewnienie nie tylko sprawności działania tego sądu, ale i przejrzystości prowadzonym przez niego księgom. Sąd rozstrzygający zatem o wniosku o wpis, ma obowiązek zbadania tego wniosku, obowiązek zbadania dołączonych do niego dokumentów, tak w zakresie ich formy jak i treści to jest ich zdolności do wykreowania, zmiany lub wygaszenia prawa, które ma być wpisane lub wykreślone z księgi. Sąd ma też obowiązek zbadania treści księgi wieczystej, co obejmuje nie tylko wpisy istniejące i ich podstawy, ale nadto wpisy wykreślone i ich podstawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 31.01.2014 r., II CSK 225/13).

Z kolei w postanowieniu z dnia 26.06.2015 r., I CSK 650/14, Sąd Najwyższy uznał, że sąd pierwszej, jak i drugiej instancji nie może wykroczyć poza dokumenty wskazane w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., tj. dołączone do wniosku; sąd odwoławczy bada jedynie, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku wpis bądź jego odmowa przez sąd pierwszej instancji była uzasadniona. Przedłożenie właściwych dokumentów wraz z wnioskiem obciąża wnioskodawcę. Sąd Okręgowy nie podziela wykładni, w myśl której braki w zakresie przedłożenia dokumentów potrzebnych do dokonania wpisu mogłyby być traktowane jako brak formalny wniosku o wpis. Art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c., jak wcześniej wskazano, należy interpretować w powiązaniu z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Tak interpretacja wyklucza zaś zasadność poglądu, zgodnie z którym sąd wieczystoksięgowy miałby uruchamiać postępowanie naprawcze przewidziane przepisem art. 130<sup>1</sup> k.p.c., by uzyskać od wnioskodawcy dokumenty konieczne do dokonania wpisu. Postępowanie naprawcze będzie zasadne tylko w odniesieniu do braków formalnych pisma w postępowaniu wieczystoksięgowym, do których nie należy brak przedłożenia właściwego do dokonania wpisu dokumentu.

W istocie w postanowieniu z 10 października 2007 r., I CSK 230/07, cytowanym w uzasadnieniu apelacji, Sąd Najwyższy przyjął, że niedołączenie do wniosku dokumentacji geodezyjnej stanowiącej podstawę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej stanowi brak formalny wniosku, w warunkach gdy wnioskodawca przedstawił takie dokumenty, które - w jego ocenie - mogły służyć oznaczeniu nieruchomości, która miała być wyłączona z założonej już wcześniej księgi wieczystej. Pogląd ten nie dotyczy sytuacji, jaka wystąpiła w rozpoznawanej sprawie; nadto, wydaje się być odosobniony, a w najnowszym orzecznictwie Sąd Najwyższy wyrażał zasadniczo odmienne stanowisko. Dokonał przede wszystkim rozróżnienia sytuacji, gdy wnioskodawca nie złożył z wnioskiem o wpis żadnych dokumentów mających stanowić podstawę wpisu - taka sytuacja, z uwagi na normę art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c., który został zamieszczony wśród przepisów normujących warunki formalne wniosku o wpis, może być uznana za szczególny brak formalny wniosku podlegający uzupełnieniu na podstawie art. 130 § 1 k.p.c. oraz sytuacji, gdy chodzi o wadliwość załączonego już do wniosku dokumentu, który ma stanowić podstawę wpisu prawa - w tym drugim przypadku uruchamianie procedury naprawczej na podstawie art. 130 § 1 lub art. 130<sup>1</sup> k.p.c. jest wyłączone (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 24.09.2015 r., V CSK 690/14 i cytowane w nim orzeczenia). Sąd Okręgowy nie podziela zatem zarzutu wnioskodawczyni, że doszło do naruszenia art. 130<sup>1</sup> k.p.c. w niniejszej sprawie przez zaniechanie wezwania wnioskodawczyni do przedłożenia właściwych (potrzebnych do dokonania wpisu) dokumentów w trybie przewidzianym dla uzupełniania braków formalnych wniosku.

Kwestią dokumentów stanowiących właściwą (konieczną) podstawę do dokonania w księdze wieczystej oznaczenia nieruchomości Sąd Najwyższy zajmował się w postanowieniu z 16.01.2015 r., III CSK 79/14. Uznał w tym orzeczeniu, że wykaz zmian gruntowych nie stanowi podstawy oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych. Wskazał, że według § 46 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, dokument w postaci wykazu zmian danych ewidencyjnych - jest podstawą aktualizacji z urzędu danych w ewidencji wynikających

z opracowań geodezyjnych i kartograficznych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, natomiast nie jest to dokument, który służy za podstawę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej; jest to dokument źródłowy, który stanowi podstawę dokonywania zmian w ewidencji gruntów. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wyjaśnił, że sąd prowadzący księgi wieczyste dokonuje oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej według zasad określonych bliżej w § 28 ust. 1 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.), według którego dane dotyczące nieruchomości gruntowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wyrys z mapy ewidencyjnej oraz wypisu z rejestru gruntów lub innego dokumentu sporządzonego na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków. Wypis z rejestru gruntów stanowi dokument wystarczający w przypadkach wymienionych w § 28 ust. 2 rozporządzenia. Zgodnie natomiast z § 28 ust. 3 rozporządzenia, dokumenty wymienione w ust. 1 i 2 powinny być zaopatrzone w klauzulę właściwego organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków stwierdzającą, że przeznaczone są do dokonywania wpisów w księgach wieczystych. Przepis § 28 ust. 1 ww. rozporządzenia nie zawiera zamkniętego katalogu dokumentów mogących być podstawą oznaczenia lub zmiany oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej, gdyż mowa w nim także o innym dokumencie sporządzonym na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków. Przepisy określające dokumenty przedstawiające dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków zawarte są w ustawie z 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne; formę, w jakiej starosta udostępnia informacje zawarte w operacie ewidencyjnym, określa art. 24 ust. 3 tej ustawy. Z kolei według § 49 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1034 ze zm.), zsynchronizowanego z treścią art. 27 ust. 2 u.k.w.h., o dokonanych zmianach w danych ewidencyjnych starosta zawiadamia wydział ksiąg wieczystych właściwego miejscowo sądu rejonowego - w wypadku zmian danych objętych działem I ksiąg wieczystych. Obecnie obowiązujący § 52 ust. 7 rozporządzenia - po zmianach dokonanych rozporządzeniem Ministra Administracji i Cyfryzacji z 29.11.2013 r., zmieniającego rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2013 r., poz. 1551) - stanowi, że wypisy, o których mowa w ust. 2 i 4 (wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków, wypis z rejestru lokalu, wypis z kartoteki budynków oraz wypis z kartoteki lokali) oraz wyrys z mapy ewidencyjnej organ opatruje klauzulą o treści: „Dokument niniejszy przeznaczony jest do dokonywania wpisu w księdze wieczystej”. Przepis ten zawiera więc zamknięty katalog dokumentów służących za podstawę wpisów w księdze wieczystej. Dokument w postaci wykazu zmian danych ewidencyjnych (wcześniej: wykaz zmian gruntowych), w świetle przytoczonych uregulowań, nie jest dokumentem, który służy za podstawę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej; jest to jedynie dokument źródłowy, służący do dokonywania zmian w ewidencji gruntów.

Również w postanowieniu z 26.06.2015 r., I CSK 650/14, Sąd Najwyższy przyjął, że wykaz zmian gruntowych i wykaz synchronizacyjny stanowią dokumenty źródłowe będące podstawą dokonywania zmian w ewidencji gruntów, które pozwalają na ustalenie pochodzenia nieruchomości utworzonej w drodze podziału innej nieruchomości. Nie należą one natomiast do innych dokumentów sporządzonych na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków, o jakich mowa w § 28 ust. 1 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.). W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano, że określenie dokumentów przedstawiających dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków dokonane zostało w Prawie geodezyjnym i kartograficznym (art. 24 ust. 3). Katalog dokumentów służących za podstawę wpisu w księdze wieczystej objęty został natomiast § 52 ust. 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454 ze zm.). Wynika z niego, że dokumenty będące podstawą wpisu powinny być opatrzone klauzulą stwierdzającą takie ich przeznaczenie. Po zmianach dokonanych rozporządzeniem Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2013 r. poz.1551) kwestia ta objęta została § 52 ust. 2, 4 i 7 rozporządzenia (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 542).

Z obu przytoczonych orzeczeń wynika, że za dokument stanowiący podstawę oznaczenia (zmiany oznaczenia) nieruchomości w dziale I księgi wieczystej może być uznany wyłącznie dokument spełniający cechy wymienione w przepisach wskazanych przepisów rangi ustawowej i podustawowej. Są to - w przypadku nieruchomości gruntowej -

wypis z rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej, opatrzone nadto klauzulą stwierdzającą ich przeznaczenie do dokonywania wpisów w księdze wieczystej.

W rozważanym obszarze nastąpiła po wydaniu ww. orzeczeń częściowa zmiana stanu prawnego od 11.01.2016 r. (rozporządzenie z dnia 6.11.2015 r. Ministra Administracji i Cyfryzacji zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz.U. z 2015 r., poz. 2109), w następstwie której uchylono § 46 ust. 1 ww. rozporządzenia i obecnie, zgodnie z § 49 ust. 1 pkt 2) rozporządzenia z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2016 r., poz. 1034 t.j.), o dokonanych zmianach w danych ewidencyjnych starosta zawiadamia wydział ksiąg wieczystych właściwego miejscowo sądu rejonowego - w wypadku zmian danych objętych działem I ksiąg wieczystych; do zawiadomienia adresowanego do wydziału ksiąg wieczystych właściwego miejscowo sądu rejonowego dołącza się odpowiedni wypis z rejestru gruntów, kartoteki budynków lub kartoteki lokali, jeżeli zmiana dotyczy danych opisowych działek ewidencyjnych, budynków lub lokali, a także wyrys z mapy ewidencyjnej, jeżeli zmiana dotyczy również danych określających przebieg granic działek ewidencyjnych lub konturów budynków (§ 49 ust. 2a rozporządzenia). Elementy, które powinny zawierać wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej ustawodawca określił w § 52 ust. 2 i 6 rozporządzenia z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. W § 52 ust. 7 tego rozporządzenia ustawodawca przewiduje niezmiennie od 31.12.2013 r., że wypisy, o których mowa w ust. 2 i 4, oraz wyrisy z mapy ewidencyjnej organ opatruje klauzulą o treści: „Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej”. Nie nastąpiła nadto zmiana § 28 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.), który nadal przewiduje, że dokumenty wymienione w ust. 1 i 2 § 28, stanowiące podstawę wpisów w księdze wieczystej, tj. wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej, powinny być zaopatrzone w klauzulę właściwego organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków stwierdzającą, że przeznaczone są do dokonywania wpisów w księgach wieczystych.

Takich dokumentów, koniecznych do dokonania wpisów (zmiany danych) w dziale I księgi wieczystej, wnioskodawczyni nie przedłożyła wraz z wnioskiem o wpis złożonym 15.02.2017 r., domagając się dokonania wpisu na podstawie załączonych do wniosku: decyzji nr (...)z dnia 28.09.2016 r. wydanej z upoważnienia Dyrektora Zarządu Geodezji (...) w P. o zatwierdzeniu podziału nieruchomości położonej w P., oznaczonej: obręb N., ark. (...) działka (...) o powierzchni 34,4166 ha, zapisanej w księdze wieczystej (...), opatrzonej klauzulą stwierdzającą, że decyzja stała się ostateczna z dniem 15.10.2016 r. oraz mapy z projektem podziału nieruchomości (stanowiącej integralną część decyzji), na którą naniesiono wykaz zmian danych ewidencyjnych i która została opatrzona klauzulami: „Niniejszy podział nieruchomości został zatwierdzony decyzją Dyrektora Zarządu Geodezji (...) w P. z dnia 28.09.2016 r. nr (...)” oraz „Załącznik -1- do decyzji (...)z dnia 28.09.2016 r.” Uznać należy, że są to jedynie dokumenty źródłowe służące do ujawnienia zmian w ewidencji gruntów, ale nie spełniające cech dokumentów stanowiących podstawę wpisów w dziale I księgi wieczystej. Wydaje się, że ostatecznie wnioskodawczyni uzyskała wymagane dokumenty, ale przedłożyła je dopiero z wnioskiem z 24.03.2017 r., wobec czego nie była możliwa ich ocena w niniejszym postępowaniu (z przyczyn wcześniej omówionych).

Sąd Okręgowy wskazuje także, że znany mu jest pogląd wyrażony przed Sąd Najwyższy w uchwale z 22.02.2001 r., III CZP 47/00, zgodnie z którym mapa podziału nieruchomości z wykazem zmian gruntowych może być podstawą dokonania wpisów w dziale pierwszym księgi wieczystej, jeżeli organ prowadzący ewidencję gruntów potwierdzi, że w ewidencji zostały dokonane zmiany zgodne z tym dokumentem. Uchwała ta została podjęta w odpowiedzi na pytanie Sądu Okręgowego w Krośnie: „Czy mapa uzupełniająca z wykazem zmian gruntowych sporządzona przez geodetę, zawierająca klauzulę organu prowadzącego ewidencję gruntów, że dokument ten został przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i wpisano go do ewidencji zasobu powiatowego oraz klauzulę, że dokument ten stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej, - jest dokumentem równoznacznym z wyrysem z mapy ewidencji gruntów i wypisem z rejestru gruntów w rozumieniu § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 29, poz. 128), dającym podstawę do dokonania wpisów w dziale pierwszym księgi wieczystej?” Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały uznał mapę podziału nieruchomości z wykazem zmian gruntowych za dokument źródłowy, na podstawie którego wprowadzane są

w ewidencji gruntów stosowne zmiany; wyrisy z mapy i wypisy z rejestru gruntów w swej treści odzwierciedlają tylko ten dokument, wobec czego, gdy sądowi wieczystoksięgowemu przedkłada się źródłową mapę podziału, sporządzanie dodatkowego z niej wyrysu byłoby przedsięwzięciem zbędnym. Sąd musi jedynie uzyskać dokument potwierdzający wprowadzenie zmian do ewidencji, wystawiony przez organ prowadzący ewidencję gruntów. Takim dokumentem jest zamieszczona na konkretnej mapie klauzula, że dokument stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej, zawierająca datę wystawienia i podpisana przez właściwy organ.

Uznając ewentualnie ze względów celowościowych powyższy pogląd za zasadny (choć budzi on zastrzeżenia na gruncie obowiązującego obecnie stanu prawnego przedstawionego wyżej) należałoby konsekwentnie uznać, uwzględniając zmiany stanu prawnego, jakie nastąpiły od czasu wydania uchwały z 22.02.2001 r., że musi zostać spełnione przynajmniej minimum wymagań określonych przez Sąd Najwyższy w przywołanym orzeczeniu. Bezwzględnie konieczna jest zatem - w przypadku przedłożenia jako podstawy wpisu do księgi wieczystej źródłowej mapy podziału nieruchomości wraz z wykazem zmian danych ewidencyjnych - klauzula przewidziana obecnie w § 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów oraz w § 52 ust. 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Takiej klauzuli załączony do wniosku o wpis dokument źródłowy nie zawierał, co wykluczało uznanie go za podstawę do dokonania wpisu. Bezzasadny był zatem zarzut „pominięcia danych z katastru nieruchomości ujawnionych na mapie projektu podziału”, a w konsekwencji naruszenia art. 26 ust. 1 oraz art. 27 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Dokumenty służące do dokonywania wpisów do ksiąg wieczystych muszą bowiem spełniać ustawowe i podstawowe wymogi, wymienione wyżej, zaś pojęcie „dane katastru nieruchomości” użyte w art. 26 ust. 1 u.k.w.h. musi być wykładane z uwzględnieniem tych wymogów przy ocenie przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów. Norma art. 27 ust. 1 u.k.w.h, która przewiduje, że sąd wieczystoksięgowy dokonuje - na wniosek właściciela nieruchomości - sprostowania oznaczenia nieruchomości „na podstawie danych katastru nieruchomości” nie może być interpretowana w oderwaniu od innych norm obowiązującego porządku prawnego; te normy, wcześniej cytowane, określają zaś dokumenty odzwierciedlające dane „katastru nieruchomości” (obecnie: ewidencji gruntów i budynków), które mogą posłużyć do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Bezzasadny był także zarzut naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 3 i 4 k.p.c. Przepisy te powiązane są z normą zawartą w art. 27 ust. 4 u.k.w.h., zgodnie z którą organ prowadzący kataster nieruchomości zapewni nieodpłatnie sądowi prowadzącym księgę wieczystą, w celu sprawdzenia oznaczenia nieruchomości, bezpośredni dostęp do bazy danych katastru nieruchomości poprzez zintegrowany system informacji o nieruchomościach. W myśl przepisów przywołanych przez apelującą, rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, sąd z urzędu bada zgodność danych wskazanych we wniosku z danymi wynikającymi z systemów prowadzących ewidencje powszechnych numerów identyfikacyjnych, chyba że istnieją przeszkody faktyczne uniemożliwiające dokonanie takiego sprawdzenia (§ 3 art. 626<sup>8</sup>), a rozpoznając wniosek o zmianę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej, sąd ponadto dokonuje z urzędu sprawdzenia danych wskazanych we wniosku i ujawnionego w księdze wieczystej oznaczenia nieruchomości z danymi katastru nieruchomości, chyba że istnieją przeszkody faktyczne uniemożliwiające dokonanie takiego sprawdzenia (§ 3 art. 626<sup>8</sup>). Zważywszy, że rozwiązanie przewidziane przepisem art. 27 ust. 4 u.k.w.h. dotąd nie funkcjonuje i jest nadal jedynie rozwiązaniem postulowanym przez ustawodawcę (nie został stworzony i uruchomiony instrument techniczny pozwalający na dostęp sądu do bazy danych katastru nieruchomości poprzez zintegrowany system informacji o nieruchomościach), uznać należy, że zachodzi przeszkoda faktyczna uniemożliwiająca sądowi wieczystoksięgowemu dokonanie sprawdzenia przewidzianego w tych przepisach. Nieuprawniony był zatem zarzut apelującej w tym względzie.

Z podanych przyczyn apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Małgorzata Wiśniewska Ryszard Małecki Anna Kulczewska-Garcia