

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 października 2022 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Elku dokonał w dziale I - O Rubryce 1.5 księgi wieczystej nr (...) wpisu zmiany powierzchni nieruchomości: z 12,8500 ha na 12,6200 ha, na skutek przedstawienia przez Starostę Powiatu w (...) wykazu synchronizacyjnego.

Orzeczenie to ( wpis) zaskarżył G. A. w całości.

W uzasadnieniu skargi wskazał, iż dokonany wpis w dziale I księgi wieczystej jest nieprawidłowy, bowiem nastąpił bez jego woli, ani wiedzy. Z poprzednich wpisów wynikało, iż prowadzone przez niego gospodarstwo jest wielkości 12,8500 ha i jest to zgodne z powierzchnią nieruchomością jaką otrzymał od rodziców. Ostatecznie skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wpisu.

Sąd Rejonowy w Elku postanowieniem z dnia 27 lutego 2023 roku po rozpoznaniu skargi G. A. utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

W uzasadnieniu wymienionego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, że skarga jest niezasadna a zawarty w niej wniosek nie zasługuje na uwzględnienie. Dalej podano, że zgodnie z art. 518<sup>1</sup> § 3 k.p.c. w zw. z art. 398<sup>22</sup> § 2 k.p.c. wniesienie skargi na

postanowienie referendarza o wpis do księgi wieczystej, nie powoduje utratę mocy tego postanowienia. Sąd rozpoznający skargę, działa jako sąd pierwszej instancji i wydaje

orzeczenie w materii będącej przedmiotem orzeczenia referendarza.

Sąd I instancji wyjaśnił, że zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wyznacza art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. ograniczając ją, w postępowaniu zarówno przed sądem pierwszej jak i drugiej instancji, do badania treści wniosku o wpis, jego formy, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Oznacza to, że sąd rozpoznając wniosek o wpis w granicach zakreślonych omawianym przepisem, nie może uwzględniać żadnych dalszych okoliczności wynikających z wniosku o wpis i dołączonych dokumentów.

Za ugruntowane uznał stanowisko, że kognicja sądu wieczystoksięgowego nie ma charakteru formalnego i czynność prawna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana również pod względem jej skuteczności materialnej. Sąd zatem ocenia, czy objęta dokumentem czynność uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane lub wykreślone z księgi ale badanie może nastąpić tylko w granicach zakreślonych tym przepisem. Sąd I instancji wskazał nadto, że sąd rozpoznając skargę dokonuje nadzoru wydanego orzeczenia i zmienia zaskarżony wpis przez jego wykreślenie i dokonuje nowego wpisu lub wydaje postanowienie, którym zaskarżony wpis utrzymuje w mocy albo uchyla w całości lub w części i w tym zakresie wniosek oddala bądź odrzuca, względnie postępowanie umarza (art. 518<sup>1</sup> § 3 k.p.c).

W ocenie Sądu Rejonowego rozpoznający sprawę referendarz sądowy podjął trafną decyzję merytoryczną.

Sąd I instancji wskazał w dalszej części uzasadnienia, że księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działki ewidencyjne:(...)o obszarze 12,600 ha położonej w miejscowości G., gmina S., powiat (...), województwo (...).

Aktualnym właścicielem nieruchomości jest G. A..

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że podstawą nabycia prawa własności jest m.in. akt nadania nr 16/8/58 M. A. gruntów rolnych o powierzchni 11,44 ha stanowiących działkę (...), akt notarialny z dnia 28 grudnia 1973 roku i dokonane nabycie nieruchomości składającej się z działki nr (...) o powierzchni 1 ha 11 a przez M. A. i S. A., a następnie umowa z dnia 1

grudnia 1980 roku o przekazaniu gospodarstwa rolnego o powierzchni 12,32 ha: nieruchomości oznaczonej nr działek (...) na rzecz G. A..

W dniu 1 lutego 1984 roku gospodarstwo to zostało powiększone o działkę nr (...) o powierzchni 30 arów [ 0,3000 ha], na podstawie aktu notarialnego Rep. A (...).

Sąd I instancji wskazał, że w 1965 roku przeprowadzono pomiary geodezyjne na skutek których uwidoczniło w ewidencji M. A. i S. A. jako właścicieli działek: (...) o łącznej powierzchni 11,19 ha.

Z kolei w 1969 roku wedle ustaleń Sądu Rejonowego nastąpiło scalenie gruntów wsi G. i wówczas przenieumerowano działki: (...) (...) o łącznej powierzchni 11,19 ha na działki: (...) oraz zmieniono ich łączną powierzchnię na 11,21 ha. Obecnie w operacie gruntów i budynków G. A. figuruje jako właściciel działek o nr: (...) o łącznej powierzchni 12,62 ha co też wynika z informacji wraz z wykazem synchronizacyjnym przedstawionego w dniu 5 października 2022 roku do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Elku, który to dokument stanowił podstawę wpisu ww. powierzchni.

Sąd Rejonowy wskazał nadto, że aktualnie zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i budynków działki objęte ww. księgą wieczystą mają następujące powierzchnie:

-0 działka nr (...) ha

-1 działka nr (...) ha

-2 działka nr (...) ha

-3 działka nr (...) ha

-4 działka nr (...) ha

-5 działka nr (...) ha

-6 działka nr (...) ha

co łącznie daje 12,6200 ha.

W ocenie Sądu Rejonowego przedłożone wraz z zawiadomieniem dokumenty były wystarczające od dokonania wpisu, a podniesione w skardze zarzuty niezasadne.

Wpis nastąpił na podstawie przedstawienia przez Starostę Powiatu (...) wykazu synchronizacyjnego.

Wyjaśniając podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 26 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U z 2023 roku poz. 146) podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości. W razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości. Zgodnie z ust. 2 art. 27 ww. ustawy sprostowanie, o którym mowa w ust. 1, może być dokonane także z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości.

Sąd Rejonowy wyjaśnił jednocześnie, że zadaniem wykazu synchronizacyjnego jest doprowadzenie do zgodności oznaczenia i powierzchni działek w księdze wieczystej z zapisami w bazie Ewidencji Gruntów i Budynków, bowiem stan księgi powinien odpowiadać ewidencji.

Za utrwalony, w ocenie Sadu I instancji, należało uznać pogląd, że w razie niezgodności opisu nieruchomości w księdze wieczystej z danymi ewidencji gruntów i budynków, pierwszeństwo mają dane z ewidencji, a nie wpisane do księgi wieczystej. Dane te bowiem, stosownie do art. 21 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, są jedyną podstawą

oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych. Należy więc przyjąć, że dopóty dopóki dane ewidencyjne dotyczące obszaru i granic nieruchomości nie zostaną zmienione we właściwym trybie administracyjnym, mają one charakter wiążący, przed danymi ujawnionymi w księdze wieczystej, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ( tu powołano się na treść wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł. z 26.11.2019 r., sygn.. akt I. SA/Łd 306/19, publ. LEX nr 2761206).

Za treścią postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15.04.1997 r., I CKN 26/97, OSNC 1997/11, poz. 167 Sąd Rejonowy wskazał, że jeżeli niezgodność powierzchni nieruchomości podanej w księdze wieczystej z danymi z ewidencji gruntów i budynków wynika nie ze zmiany granic nieruchomości, lecz z nowych, dokładniejszych jej pomiarów, wystarczającą podstawą sprostowania oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są [...] dane z ewidencji gruntów.

Sąd I instancji wyjaśnił też, że z zawiadomienia i przedstawionego wykazu wynikało, że w 1965 roku wykonano pomiary geodezyjne i wówczas M. A. i S. A. zostali wpisani jako właściciele działek: (...) o powierzchni 11,19 ha, a następnie po scaleniu gruntów zmieniono ich łączną powierzchnię na 11,21 ha. Gospodarstwo następnie zostało powiększone o działkę (...) o powierzchni 1,11 ha i (...) o powierzchni 30 arów, co łącznie daje 12,6200 ha. Przy czym pomiary i materiały geodezyjne z 1965 roku i 1969 roku znajdują się w Państwowym Zasobie Geodezyjnym.

W tych okolicznościach Sąd I instancji uznał, że roszczenie podlegało wpisowi, zaś kwestia istnienia lub wygaśnięcia praw może być rozstrzygnięta na drodze procesu wytoczonego na podstawie art. 189 k.p.c. Ostatecznie jeżeli treść księgi wieczystej nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu strona może domagać się jej uzgodnienia na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd Rejonowy wskazał również, że zakres postępowania dowodowego wymagał by przeprowadzenia dowodów pozostających poza zakresem określonym w art. 626<sup>8</sup> k.p.c.

W konsekwencji w ocenie Sądu I instancji roszczenie objęte dokumentem stanowiącym podstawę wpisu podlega ujawnieniu w księdze wieczystej, a obecny stan nieruchomości odpowiada jej aktualnej sytuacji prawnej. Podkreślono jednocześnie, że jakiegokolwiek zarzuty dotyczące prawidłowości aktualizacji danych w ewidencji wynikających z opracowań geodezyjnych i kartograficznych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie mogą być rozpoznawane w postępowaniu wieczystoksięgowym z uwagi na zakaz wynikający z treści art. 626<sup>2</sup> § 2 k.p.c, ograniczający kognicję sądu do badania jedynie treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej ( co też wskazał Sąd Okręgowy w Sieradzu w postanowieniu z dnia 10.02.2016 r., I Ca 51/16, LEX nr 2000715).

Dlatego też zaskarżony wpis utrzymano w mocy.

Apelację od ww. postanowienia Sądu Rejonowego w Elku wniósł G. A., zaskarżając je w całości,

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania mogące mieć wpływ na treść orzeczenia t.j. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów, dokonanie pobieżnej i nie wszechstronnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie, poczynienie ustaleń stojących w sprzeczności z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, które wyrażają się w błędnym przekonaniu Sądu, że:

a) skarżący jest właścicielem nieruchomości rolnej zabudowanej o powierzchni 12,62 ha, mimo że posiada wszelkie dokumenty począwszy od roku 1996, które bezsprzecznie potwierdzają, iż – po przekazaniu przez rodziców własności gospodarstwa rolnego – stał się wyłącznym właścicielem nieruchomości rolnej o łącznej powierzchni 12,85 ha,

b) przedłożony przez Starostwo Powiatowe w E. wykaz synchronizacyjny jest zgodny ze stanem rzeczywistym, podczas gdy przedłożony kataster nieruchomości nie jest zgodny ze stanem faktycznym, zaś dokonujący wpis doprowadził do naruszenia jego własności;

c) istniały przesłanki do dokonania wpisu zmiany powierzchni jego nieruchomości rolnej, podczas gdy złożony wniosek należało oddalić;

2. naruszenie przepisów postępowania mogące mieć wpływ na treść orzeczenia, t.j. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów, dokonanie pobieżnej i nie wszechstronnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, poczynienie ustaleń stojących w sprzeczności z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, podczas gdy prawidłowa ocena dowodów powinna doprowadzić do wniosku, że:

a) jego rodzice – przed przekazaniem własności gospodarstwa rolnego na jego rzecz -byli właścicielami kilku działek o łącznej powierzchni 12,55 ha, co bezsprzecznie potwierdzają złożone przezeń akty notarialne;

b) umowa przekazania własności gospodarstwa rolnego na jego rzecz została sporządzona 1 grudnia 1980 roku;

c) po otrzymaniu gospodarstwa rolnego od rodziców – w 1984 – nabył dodatkową działkę o powierzchni 0,30 ha, stając się właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej o łącznej powierzchni 12,85 ha;

d) przedłożone przez Starostwo Powiatowe w E. dokumenty są niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym;

e) nie było podstaw do dokonania zmian powierzchni w jego księdze wieczystej prowadzonej pod nr (...);

3. w konsekwencji naruszenia przepisów postępowania doszło również do obrazu przepisów prawa materialnego poprzez naruszenie:

a) art. 1 ust 1, art. 3 ust 1 w zw. z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, polegające na nieuwzględnieniu faktów oraz wyciągnięciu błędnych wniosków i dokonania zmian w dziale I-O jego księgi wieczystej, co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia prawa własności oraz zasad określających rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych;

b) art. 27 ust 2 u.k.w. poprzez jego błędne zastosowanie i dokonanie sprostowania jego księgi wieczystej, doprowadzając do usankcjonowania wadliwej ewidencji gruntów i budynków, pozbawiając go tym samym należnych 23 arów ziemi;

c) art. 21 w zw. z art. 23 ust 3 Prawa geodezyjnego i kartograficznego poprzez ich błędne zastosowanie i uznanie wykazu synchronizacyjnego, przedłożonego przez Starostwo Powiatowe w E. za zgodnego ze stanem rzeczywistym, podczas gdy jest on sprzeczny z aktami oraz dokumentami, potwierdzającymi prawo własności skarżącego, co w konsekwencji doprowadziło także do wprowadzenia zmian w księdze wieczystej i bezprawnego pozbawienia apelującego 23 arów ziemi, bez żadnej podstawy faktycznej oraz prawnej, naruszając tym samym jego prawo własności;

Apelujący wniósł również o dopuszczenie dowodów z załączonych do apelacji dokumentów, jak również dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety celem oznaczenia granic działek (...).

Mając powyższe na uwadze skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez wykreślenie dokonanego wpisu i przywrócenie wpisu dotychczasowej powierzchni nieruchomości – 12,85 ha jak również zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W uzasadnieniu apelacji skarżący wskazał, że nie zgadza się z zaskarżonym postanowieniem jako sprzecznym z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego jak i dokumentami potwierdzającymi właściwą powierzchnię nieruchomości, w tym wydawanymi uprzednio odpisami z księgi wieczystej.

W odpowiedzi na apelację Starostwa Powiatu (...) wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, wskazując, że wpis został dokonany w oparciu o zaktualizowane pomiary działek objętych księgą wieczystą prowadzoną dla nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna, dlatego też podlegała oddaleniu.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń, właściwie oceniając przy tym materiał dowodowy z uwzględnieniem specyfiki postępowania wieczystoksięgowego w tym ograniczeń wynikających z treści art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

W oparciu o treść załączonych do zawiadomienia dokumentów jak również treść samej księgi wieczystej Sąd I instancji dokonał właściwych ustaleń, w oparciu o które prawidłowo zastosował normy prawa materialnego, zaś sposób procedowania w sprawie odpowiadał wymogom określonym w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego tym samym Sąd II instancji w całej rozciągłości przyjmuje ustalenia i wnioski Sądu I instancji jako własne. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wyczerpująco wyjaśnił zarówno podstawę faktyczną jak i prawną rozstrzygnięcia.

Nie zachodzi tym samym potrzeba powtarzania spostrzeżeń Sądu I instancji a jedynie omówienia w zakresie w jakim pozostają kwestionowane przez skarżącego we wniesionej apelacji.

Skarżący podniósł zarzut naruszenia przez Sąd I instancji treści art. 233 § 1 k.p.c.

Zgodnie z tym przepisem, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że postępowanie wieczystoksięgowe, co tyczy się tak postępowania przed Sądem I instancji jak i postępowania odwoławczego ogranicza się do badania wymogów formalnych wniosku, okoliczności przytoczonych we wniosku, legitymacji wnioskodawcy, dokumentów stanowiących załączniki do wniosku i treści księgi wieczystej [zob. K. F.-G., w: A. Z. (red.), Kodeks, s. (...)].

Tym samym rozpoznając wniosek o wpis, zgodnie z przepisem art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. sąd bada bowiem jedynie: 1) treść i formę wniosku; 2) treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów; 3) treść księgi wieczystej.

Charakter postępowania wieczystoksięgowego ( dotyczącego przecież rejestru ) sprzeciwia się prowadzeniu dowodów innych niż dowody z dokumentów. Nie jest w tym postępowaniu dopuszczalny dowód z zeznań świadków, opinii biegłych, przesłuchania uczestników lub oględzin (por. P. Mysiak, Postępowanie wieczystoksięgowe, s. 197).

Zawarty w apelacji wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety w ogóle nie może być przeprowadzony w postępowaniu wieczystoksięgowym, ze względu właśnie na przywołane wyżej ( art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. ) zawężenie możliwości dowodzenia do określonej kategorii dowodów. Wśród nich zaś ustawodawca nie wymienił dowodu z opinii biegłego.

Upraszczając, podstawą orzekania w niniejszej sprawie jest tylko to co znajduje się w księdze wieczystej oraz dokumenty dołączone do wniosku.

W tym zakresie Sąd I instancji, wbrew zarzutom skarżącego nie uchybiła w żadnym zakresie wymogom proceduralnym, stąd też w istocie żaden z przywołanych w apelacji zarzutów nie mógł być uznany za uzasadniony.

Wskazać w tym miejscu należy, że dokumenty znane sądowi wieczystoksięgowemu na skutek przedłożenia ich przez skarżącego uczestnika podlegają ocenie na tych samych zasadach jak dokumenty dołączone do wniosku, który jest przedmiotem rozpoznania (zobacz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2017 r., I CSK 514/16, L.).

Odnosnie dołączonych do apelacji dokumentów wskazać należy, że te znajdujące się na kartach 99-100, 101, 104, 105 stanowią kopie tych, które już w księdze się znajdują, odpowiednio: karta 14-15, 18, 32, 36. Kopie odpisów z księgi wieczystej ( k. 106 i 107) wydane zostały w oparciu o treść ówczesnych wpisów w księdze, stąd też ich treść odpowiadała zapisom tam widniejącym. Kopie ortofotomap ( k. 96 i 97), decyzja ( k. 98) czy plan zagospodarowania działki ( k. 102-103) w ogóle nie mogą stanowić dowodu w tym postępowaniu, czy to ze względu na swą formę nie odpowiadającą wymogom jak też ze względu na swą treść nie odnoszącą się do wpisów a innych zdarzeń dotyczących nieruchomości.

Badanie, o którym mowa w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., ma na celu ustalenie, czy powstały na skutek czynności prawnych lub innych zdarzeń prawnych, stwierdzonych załączonymi do wniosku o wpis dokumentami, aktualny stan prawny nieruchomości uzasadnia dokonanie żądanego wpisu. Inaczej mówiąc, chodzi o ustalenie, czy orzeczenie sądu lub treść innego dokumentu jest wystarczającym dowodem istnienia określonego stanu prawnego nieruchomości. W ustaleniu tym, opartym na dokumentach dołączonych do wniosku oraz treści księgi wieczystej, wyczerpuje się zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego (post. Sądu Najwyższego z 23.2.2017 r., V CSK 297/16, L.).

Podzielić należy spostrzeżenia Sądu Rejonowego, że jakiegokolwiek zarzuty dotyczące prawidłowości aktualizacji danych w ewidencji wynikających z opracowań geodezyjnych i kartograficznych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie mogą być rozpoznawane w postępowaniu wieczystoksięgowym z uwagi na zakaz wynikający z treści art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., ograniczający kognicję sądu do badania jedynie treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej.

Sąd w tym postępowaniu nie prowadzi własnego postępowania rozpoznawczego a jedynie ocenia czy przedłożone dokumenty pod względem formalnym stanowią uzasadnioną podstawę wpisu.

Zarzuty apelacyjne dotyczą wpisu dokonanego w dziale I księgi wieczystej, służącemu oznaczeniu nieruchomości, w tym jej obszaru i numeru stosownie do art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.- dalej u.k.w.h.), § 28 ust 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.) oraz aktualnie § 78 ust 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym ( Dz. U. z 2016 roku poz. 312).

Przepis § 28 ust. 1 ww. rozporządzenia z 2001 roku stanowi, że dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wyrysu z mapy ewidencyjnej oraz wypisu z rejestru gruntów lub innego dokumentu sporządzonego na podstawie przepisów w ewidencji gruntów i budynków, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.

Z kolei § 78 ust 1 rozporządzenia z 2016 roku wskazuje, że 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 dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Właściwie więc wskazał w tym zakresie Sąd I instancji podstawę oznaczenia danych widniejących w dziale I-O księgi wieczystej.

Oceniając prawidłowość zaskarżonego wpisu w zakresie przedłożenia dokumentów w oparciu o które mogło nastąpić wprowadzenie zmiany oznaczenia nieruchomości i jej powierzchni należy wskazać, że pod względem formalnym stanowią one właściwą podstawę jego dokonania.

Z istoty ewidencji jako urzędowego zbioru danych na temat gruntów, budynków i lokali wynika, że celem powyższych przepisów jest zapewnienie zgodności danych z ewidencji gruntów z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej oraz to że może ona spełniać swoje funkcje tylko przy założeniu aktualności danych ewidencyjnych (art. 7 ust 1 pkt 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1990 w zw. z § 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra (...), Pracy i (...) z dnia 6 lipca 2021 roku w sprawie osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych Dz. U. z 2021 roku poz. 1341).

Dążenie ustawodawcy do uzyskania takiej zgodności znalazło wyraz w art. 27 ust 1 – 3 u.k.w.h. stanowiące właśnie, że podstawą usunięcia niezgodności oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków są właśnie dane z tej ewidencji.

Dokument ten jest podstawą aktualizacji z urzędu danych w ewidencji wynikających z opracowań geodezyjnych i kartograficznych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Zgodnie z treścią art. 27 ust. 2 u.k.w.h. w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje sprostowania oznaczenia nieruchomości na skutek m.in. zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster.

Według art. 27 ust. 3 u.k.w.h., do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2, dołącza się wypis z operatu katastralnego, a gdy to jest niezbędne - także wyrys z mapy katastralnej lub inny dokument stanowiący podstawę sprostowania oznaczenia nieruchomości.

Z powyższego wynika, że Starosta był uprawnionym do zawiadomienia Sądu o zmianach, które zaszyły co do powierzchni nieruchomości należących do skarżącego i przedstawił dokumenty odpowiednie do dokonania tego sprostowania, a obowiązkiem Sądu było w tej sytuacji odnotowanie tejże zmiany w dziale I księgi wieczystej na podstawie przedstawionych dokumentów spełniających wskazane wyżej kryteria formalne, w tym opatrzone wzmianką o przeznaczeniu do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.

Za powszechnie przyjęte w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. np. wyrok SN z 24.11.1997 (...) 110/97, LEX nr 32492, Prok. i Pr. 1998/5/28), jak i w piśmiennictwie (por. St. Rudnicki, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Wyd. III, Warszawa 2000, s. 36 i n.) uważa się natomiast, że elementy oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej nie są objęte domniemaniem prawdziwości wpisanego prawa (art. 3 tej ustawy), ani nie są chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 tej ustawy).

Nie istnieje więc rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych w zakresie dokonanego w niej oznaczenia nieruchomości, ani jakkolwiek jej prymat nad danymi z ewidencji gruntów i budynków.

Za chybione należało tym samym uznać zarzutu dotyczące naruszenia prawa materialnego: art. 1 ust 1 u.k.w.h., jak i kolejnych: art. 3 ust 1, art. 5 oraz art. 27 ust. 2 u.k.w.h. jak też art. 21 oraz art. 23 ust 3 Prawa geodezyjnego i kartograficznego.

Zmiany w ewidencji gruntów dotyczące elementów służących opisowi nieruchomości nie wkraczają bowiem w sferę prawa własności. Nadanie nowego numeru działkom ewidencyjnym, czy też wskazanie zmienionego pola powierzchni nieruchomości, pojmowanego jako jego rozległość wyznaczona granicami w wyniku nowego, bardziej precyzyjnego pomiaru tejże powierzchni nie zmieniają granic nieruchomości, a tylko te wyznaczają zasięg do którego na gruncie wykonywane jest prawo własności.

Skarżący na skutek dokonania ww. wpisu nie utracił w żadnym zakresie swojej własności. Wpis dotyczył bowiem jedynie aktualizacji powierzchni nieruchomości dokonanej w oparciu o przedstawione przez jednostkę prowadzącą kataster.

Jednostka ta nie ma również żadnych uprawnień do rozstrzygnięcia o zasięgu prawa własności do nieruchomości a tylko w oparciu o zebrane dane ustalone przy użyciu odpowiednich narzędzi i pomiarów [ co należy zaznaczyć - wraz z rozwojem techniki coraz bardziej miarodajnych i precyzyjnych ] oznaczyć powierzchnię danej działki, w jej dotychczasowych granicach prawnych.

Podobnie wynikające z art. 39 ust. 1 Prawa geodezyjnego i kartograficznego czynności związane ze wznowieniem przebiegu granicy, polegające na odnalezieniu na podstawie dowodów w postaci znaków i śladów granicznych oraz miarodajnych dokumentów, istniejącej i obowiązującej linii granicznej oraz zaznaczenie jej na gruncie stosownymi znakami granicznymi, będąc czynnością techniczną wykonywaną przez uprawnionego geodetę, a nie w toku postępowania administracyjnego, prowadzonego przez organ administracji - nie przesądzają o zakresie wykonywania prawa własności.

Poza właściwością organów ewidencji gruntów leżą bowiem sprawy, których przedmiotem jest rozstrzygnięcie sporu o zasięg prawa własności.

Jeżeli zaistnieje taki spór co do prawa własności to w takiej sytuacji konieczne jest wszczęcie administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego a gdy ono nie przyniesie rezultatu, sprawa winna trafić do sądu, który orzeknie o przebiegu granicy na podstawie art. 153 Kodeksu cywilnego w oparciu o stan prawny wynikający z dokumentów, a gdy takiego stanu nie da się ustalić – na podstawie ostatniego spokojnego stanu posiadania; gdyby i tego nie dało się ustalić – sąd rozstrzygnie sprawę, biorąc pod uwagę wszelkie jej okoliczności.

Na koniec wypada wskazać, że skarżący konsekwentnie pomija w swoich twierdzeniach, że już w umowie przekazania mu przez rodziców własności gospodarstwa rolnego, jego powierzchnia oznaczona została łącznie na 12,32 ha ( suma powierzchni działek: 160, 183, 230, 278, 301 i 135/2), co wynikało z dołączonego do umowy wypisu z rejestru gruntów, co też zostało w umowie wyraźnie odnotowane. Zmiana ta, łącznie ze zmianą numeracji działek wynikała dokonanej w 1969 roku scalania gruntów wsi G., którego przeprowadzenie zatwierdzono uprzednio uchwałą Prezydium Powiatowej rady narodowej w E. nr 64 z dnia 21 sierpnia 1968 roku.

Do 2022 roku nie złożono ani uprzednio do Państwowego Biura Notarialnego ani do Sądu prowadzącego księgi wieczyste wniosku o wpis aktualnej powierzchni nieruchomości ani wniosku jej o sprostowanie.

Dlatego też cały czas w księdze wieczystej widniała powierzchnia nieruchomości nie uwzględniająca ww. pomiarów a odpisy z księgi wieczystej wydawano zgodnie z treścią zamieszczonych w niej wpisów.

Dlatego też Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Jakkolwiek w związku z oddaleniem apelacji uczestnikowi postępowania Staroście Powiatu (...) należał się zwrot kosztów postępowania odwoławczego ( art. 520 § 2 k.p.c.), to jednak w ocenie Sądu Okręgowego należało w tym przypadku stosując odpowiednio treść art. 102 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. odstąpić od obciążania skarżącego tymi kosztami. Niewątpliwie zarówno przyczyną skargi na orzeczenie referendarza jak i apelacji było subiektywne przeświadczenie o naruszającym prawo własności skarżącego rozstrzygnięciu wynikającym z dokonanej wpisu. Wynikało ono z treści nie sprostowanej dotychczas ( przez około 50 lat) księgi wieczystej. Dążenie apelującego do wykreślenia wpisu wskazującego, iż w rzeczywistości jego nieruchomość ma mniejszą powierzchnię uzasadniało, jakkolwiek tylko subiektywnie - podjęcie działań zmierzających do zachowania znanego mu od zawsze stanu. Sąd wziął również pod uwagę wiek i stan zdrowia skarżącego, zaobserwowany podczas rozprawy, w której wziął on udział.

Sędzia Adam Kowalczyk Sędzia Mirosław Krzysztof Derda Sędzia Agnieszka Kluczyńska