

## UZASADNIENIE

W dniu 22 września 2017 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu, po rozpoznaniu sprawy LD1G/00009716/17 z wniosku P. G. z udziałem P. N., K. S. i A. Z. (1) o dokonanie wpisu w dziale I-O księgi wieczystej Nr (...), dokonał wpisu w tym dziale polegającego na sprostowaniu oznaczenia nieruchomości, dla której księga jest prowadzona, poprzez:

- wykreślenie dotychczas ujawnionego oznaczenia miejscowości, w której nieruchomość jest położona i wpis oznaczenia tej miejscowości jako (...);
- wykreślenie dotychczas ujawnionego numeru działki geodezyjnej składającej się na nieruchomość i wpis tego numeru jako „159/12”;
- wykreślenie dotychczas ujawnionego oznaczenia sposobu korzystania z nieruchomości i wpis oznaczenia sposobu korzystania jako „R – grunty orne”;
- wykreślenie dotychczas ujawnionego obszaru nieruchomości i wpis tego obszaru jako „0,0464 ha”.

Od wpisu tego wniósł apelację każdy z uczestników postępowania. A. Z. (2) oświadczyła, że nie zgadza się ze zmianami w treści księgi dotyczącymi sposobu korzystania z nieruchomości i jej obszaru, podkreślając, że nigdy nie otrzymała ze Starostwa Powiatowego jakichkolwiek powiadomień o zmianach w ewidencji gruntów. K. S. zakwestionowała będące skutkiem wpisu zmiany dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości i oznaczenia numeru działki geodezyjnej, wskazując, że nieruchomość stanowi działkę geodezyjną Nr (...) i „(...) od samego początku ustalono (...)”, że nieruchomość ta będzie stanowiła drogę dojazdową od drogi publicznej do innych nieruchomości. Z kolei P. N. również nie zgodził się z dokonaną zmianą w zakresie oznaczenia sposobu korzystania z nieruchomości i jej obszaru, podnosząc, że przedmiotowa nieruchomość umożliwia dostęp do innych działek i według planów z 2015 r. zachowuje tę samą szerokość na całej swej długości i nie powinna ulec zwężeniu.

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

Złożone apelacje nie są zasadne.

Art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.) stwierdza jasno, że podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości, a z art. 27 ust. 1 i 2 te same ustawy wynika, że w razie niezgodności danych katastru z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd wieczystoksięgowy dokonuje – na wniosek właściciela lub wieczystego użytkownika albo z urzędu, o ile dysponuje stosownymi danymi – sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości. Podkreślić w tym miejscu trzeba też, że z mocy art. 25 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 42 z 2003 r., poz. 363 ze zm.) do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez użyte w powyższych unormowaniach pojęcie „kataster nieruchomości” rozumie się tę właśnie ewidencję. Szczegółowe unormowania wykonawcze, dotyczące oznaczania nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej w powiązaniu z danymi pochodzącymi w ewidencji gruntów, można odszukać w §§ 14-24 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.).

W sprawie niniejszej jeden ze współwłaścicieli nieruchomości złożył wniosek o dokonanie takiego sprostowania poprzez wpis w dziale I-O przedmiotowej księgi wieczystej oznaczenia numeru działki i jej powierzchni o treści odpowiadającej danym wynikającym z ewidencji gruntów. Wniosek został uzupełniony poprzez nadesłanie wypisu z ewidencji gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej, z którego treści wynikało, że nieruchomość, dla której prowadzona jest księga, jest obecnie w ewidencji oznaczona numerem działki (...) i ma obszar równy 0,0464 ha.

Dokument ten zawierał ponadto wyjaśnienie, że na przyjętej w latach poprzednich do zasobu geodezyjnego mapie błędnie wykreślono granice ówczesnej działki Nr (...), omyłkowo zaliczając do niej także obszar 0,0099 ha należący w rzeczywistości do sąsiedniej nieruchomości, natomiast obecnie błąd ten naprawiono poprzez podział tej działki na działkę Nr (...) o granicach odpowiadających rzeczywistym granicom przedmiotowej nieruchomości oraz działkę Nr (...) obejmującej grunt do niej nienależący; korekta ta pozwoliła przypisać przedmiotowej nieruchomości, oznaczonej obecnie jako działka Nr (...) jej realną powierzchnię wynoszącą 0,0464 ha. Dodatkowo w treści przedłożonego wypisu podano, że działka Nr (...) położona jest w miejscowości J. i oznaczono ją w ewidencji symbolem (...), czyli jako użytki gruntowe stanowiące grunty orne.

Przypomnieć należy, że w myśl art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, a jak powiedziano wyżej, wyraźny przepis prawa nakazuje Sądowi wieczystoksięgowemu, by w zakresie oznaczenia nieruchomości w dziale I-O prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej uwzględniał na wniosek – a nawet z urzędu – zapisy dokonane w ewidencji gruntów. Oznacza to, ujmując rzecz najprościej, że jeśli treść ewidencji gruntów nie odpowiada oznaczeniu nieruchomości w dziale I-O księgi, a Sąd poweźmie o tym wiadomość, powinien dokonać odpowiedniego sprostowania zapisów w księdze, dostosowując ich brzmienie do danych z ewidencji, o ile są one wykazane odpowiednim dokumentem, w praktyce – w przypadku nieruchomości gruntowych – wypisem z rejestru gruntów. Wskazać trzeba, że elementy opisu nieruchomości, jako nieobjęte ustawowym domniemaniem prawdziwości wpisanego prawa, nie są chronione ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych, mogą zatem ulegać zmianom w oparciu o dane z ewidencji gruntów. W sprawie niniejszej treść przedłożonego wypisu z ewidencji gruntów bez wątpienia uzasadnia wniosek P. G. dotyczący sprostowania oznaczenia nieruchomości w zakresie numeru działki i jej powierzchni, zważywszy, że odmienne dane w tym zakresie ujawnione zostały w księdze. Notabene, ujawnienie to – jak wynika z treści księgi i ze znajdujących się w jej aktach dokumentów – nastąpiło w odniesieniu do powierzchni nieruchomości w dniu 3 grudnia 1997 r. również w trybie sprostowania na podstawie danych ewidencyjnych (pierwotnie powierzchnia ta była zapisana w księdze – podobnie jak obecnie – jako 464 m<sup>2</sup>), co potwierdza zawartą w dołączonym do wniosku P. G. wypisie z ewidencji informację o błędnym wykreśleniu jej granic na pochodzącej z lat 90-tych XX w. mapie ewidencyjnej, skutkującym tym, że w ewidencji przez pewien okres czasu zawarte były dane skutkujące bezpodstawnie zawyżeniem obszaru działki. Zaznaczyć należy, że opisana w załączonym do wniosku P. G. dokumencie modyfikacja danych ewidencyjnych nie polegała w realiach sprawy niniejszej na zmianie granic nieruchomości objętej księgą, ale na skorygowaniu zawartej w ewidencji błędnych danych będących konsekwencją omyłkowego objęcia granicami działki ewidencyjnej Nr (...) nie tylko obszaru tej nieruchomości, ale także sąsiadujących z nią gruntów o powierzchni 0,0099 ha. W rezultacie stwierdzić trzeba, że decyzja Sądu I instancji o uwzględnieniu wniosku w zakresie sformułowanych w nim żądań była prawidłowa, skoro po zbadaniu kwestii objętych jego kognicją w myśl art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., a więc treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, Sąd ten stwierdził, że zapisy w dziale I-O przedmiotowej księgi nie odpowiadają danym ewidencyjnym, co stanowiło naruszenie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.) i obowiązało go do wypełnienia obowiązku przewidzianego w art. 27 ust. 1 tejże ustawy.

Odnotować należy, że Sąd meriti podjął także działania przewidziane w art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.) i – po dostrzeżeniu niezgodności treści księgi z danymi ewidencyjnymi odnoszącymi się do miejscowości, w której jest położona nieruchomość oraz do sposobu korzystania z niej – dokonał z urzędu niezbędnego sprostowania także i tych zapisów w księdze poprzez odpowiednie wpisy w dziale I-O. Postępowanie Sądu w tym zakresie również odpowiada nakazom ustawowym w zakresie czuwania nad zgodnością oznaczenia nieruchomości w księdze z danymi ewidencyjnymi. Skarżący we wszystkich apelacjach kwestionują szczególnie ujawnienie w księdze w polu 1.4.1.6 działu I-O treści określającej sposób korzystania z nieruchomości w brzmieniu „R – grunty rolne”. Wskazać więc trzeba – w uzupełnieniu do treści art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.) nakazującego ujawnianie tam danych pochodzących z ewidencji gruntów – na § 20 pkt. 1) f) 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.), gdzie podano wprost, że w polu tym wpisać należy oznaczenie rodzaju użytku gruntowego dla działki ewidencyjnej, które to oznaczenie zaliczyć należy do danych ewidencyjnych z mocy § 60 ust. 1 pkt. 4 w związku z § 59 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1034 ze zm.). Takie dane ewidencyjne, określające rodzaj użytku gruntowego dla działki składającej się na przedmiotową nieruchomość jako „grunty rolne”, zawarte są w ewidencji gruntów, co zostało poświadczono stosownym wypisem, a to w myśl powołanych wyżej przepisów obligowało Sąd wieczystoksięgowy do dokonania stosownego sprostowania oznaczenia nieruchomości w polu 1.4.1.6 działu I-O określającym sposób korzystania z działki. Sąd ten nie jest natomiast powołany do badania zgodności zapisów ewidencyjnych z rzeczywistym sposobem wykorzystania gruntów. Aktualizacji tych zapisów służy odpowiednie postępowanie administracyjne, w szczególności osoby będące właścicielami nieruchomości mogą w trybie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2101 ze zm.) zgłosić właściwemu staroście zmiany danych objętych ewidencją gruntów w stosunku do stanu ewidencyjnego, w szczególności wykazując, że ich nieruchomość spełnia kryteria przewidziane w poz. 18 załącznika Nr 6 do rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1034 ze zm.) pozwalające oznaczyć ją jako użytek gruntowy o symbolu „Drogi – dr”; wypis z ewidencji zawierający zaktualizowaną treść danych ewidencyjnych będzie mógł stanowić podstawę wniosku o dokonanie sprostowania oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej.

W rezultacie powyższych rozważań stwierdzić należy, że zaskarżone orzeczenie Sądu Rejonowego było w pełni prawidłowe, a Sąd ten nie miał przewidzianych w art. 626<sup>9</sup> k.p.c. podstaw do oddalenia złożonego przez P. G. wniosku, ani też nie naruszył prawa, dokonując z urzędu sprostowania oznaczenia nieruchomości w pozostałym zakresie w wypełnieniu obowiązku z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.). Oznacza to, że Sąd II instancji uznaje wszystkie złożone apelacje za bezzasadne i oddala je na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.