

Sygn. akt I Ca 427/15

POSTANOWIENIE

Dnia 16 grudnia 2015 roku.

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Elżbieta Zalewska – Statuch

SSO Joanna Składowska

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2015 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z urzędu

z udziałem J. M. i E. M.

o sprostowanie oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej kw (...)

na skutek apelacji uczestników

od wpisu Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 22 września 2015 roku w sprawie Dz. kw 7058/15

postanawia:

apelację oddalić.

Sygn. akt I Ca 427/15

UZASADNIENIE

Wpisem z dnia 22 września 2015 roku Sąd Rejonowy w Wieluniu sprostował oznaczenie nieruchomości stanowiącej współwłasność M. H., A. N., E. M., J. M. oraz H. Ł., dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) m.in. w ten sposób, że w dziale I – O wymienionej księgi wieczystej w rubryce 1.5. zmniejszył obszar przedmiotowej nieruchomości z 2,6870 ha do 2,4825 ha.

Z powyższym orzeczeniem nie zgodzili się uczestnicy J. M. i E. M., którzy podnieśli, że są współwłaścicielami 1/5 działek nr (...) objętych księgą wieczystą nr (...).

Skarżący stwierdzili, że przedmiotowy wpis narusza ich własność. Wyjaśnili, że odwoływali się do Starostwa Powiatowego w W., które to nie poczyniło żadnych czynności wyjaśniających sprawę, a uczestnicy nie występowali z własnej woli o dokonanie pomiarów. Apelujący podkreślili, że błędne pomiary przeprowadzone przez firmę (...) Sp. z o.o. są dla nich bardzo krzywdzące.

W konkluzji skarżący wnieśli o przywrócenie powierzchni gruntów do stanu sprzed modernizacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy przywołać art. 25 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j.: Dz.U. z 2013 roku, poz. 707 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”), z którego wynika, że pierwszy dział księgi wieczystej obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością.

Z kolei w myśl art. 26 ust. 1 u.k.w.h. podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości.

Gwoli wyjaśnienia wypada w tym miejscu zauważyć, że obecna treść art. 26 ust. 1 u.k.w.h. została nadana ustawą z dnia 14 lutego 2003 roku o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 42, poz. 363). Według art. 25 tej ustawy, do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez użyte w ustawie pojęcie "kataster nieruchomości" rozumie się tę ewidencję.

Zasady oznaczania nieruchomości w księdze wieczystej wynikają także z przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm. - dalej: "p.g.k."), która w art. 53a stanowi, że do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez użyte w niniejszej ustawie pojęcie "kataster" rozumie się tę ewidencję. Według natomiast art. 21 ust. 1 p.g.k., podstawę oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.

Z treści tych przepisów wynika jednoznacznie, że oznaczenie nieruchomości w dziale I księgi wieczystej powinno odzwierciedlać dane w ewidencji gruntów i budynków.

Art. 27 ust. 1 i 2 u.k.w.h. stanowi zaś, że w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości, które może być dokonane także z urzędu, na skutek zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości.

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

W myśl § 28 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. z 2001 roku, poz.1122 ze zm.), 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 o ewidencji gruntów i budynków, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej (ust. 1). Dokumenty wskazane jako podstawa wpisu powinny być zaopatrzone w klauzulę właściwego organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków stwierdzającą, że przeznaczone są do dokonywania wpisów w księgach wieczystych (ust. 3).

Szczegółowe regulacje prawne znajdują się także w rozporządzeniu z dnia 29 marca 2001 roku Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454 ze zm.). Według § 49 ust. 1 pkt 2 tegoż rozporządzenia - 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. W § 49 ust. 2 szczegółowo unormowano treść tego zawiadomienia, które zawiera m.in. zestawienie odpowiednich danych ewidencyjnych przed zmianą i po zmianie (pkt 3). Obecnie obowiązujący § 52 ust. 7 rozporządzenia - 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) - stanowi, że wypis z rejestru

gruntów 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, który nie wymienia w nich wykazu zmian gruntowych.

Art. 626⁸ k.p.c. głosi, że rozpoznając wniosek o wpis sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym bada jedynie treść wniosku, treść księgi wieczystej i dokumentów dołączonych do wniosku. Zasady te znajdują odpowiednie zastosowanie w przypadku postępowania wszczętego z urzędu w trybie przewidzianym w art. 27 u.k.w.h.

Przenosząc treść powyższych przepisów na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że zaskarżony wpis został dokonany z urzędu na skutek zawiadomienia Starosty (...) z dnia 9 grudnia 2014 roku, a podstawą tegoż wpisu był wykaz zmian ewidencyjnych dotyczących działki i budynku (k. 36-37 akt księgi wieczystej nr (...)) oraz mapa (k. 20 – 23 akt księgi wieczystej nr (...)).

W rezultacie należało stwierdzić, że Sąd Rejonowy w rozpoznawanej sprawie prawidłowo ocenił, iż wszystkie opisane wyżej warunki niezbędne do dokonania sprostowania oznaczenia nieruchomości w dziale I przedmiotowej księgi wieczystej zostały spełnione. Do zawiadomienia przesłanego przez organ prowadzący ewidencję gruntów w trybie przewidzianym w powołanym art. 27 u.k.w.h., dołączono wypis z ewidencji gruntów oraz mapę, które zostały zaopatrzone w klauzulę, iż dokumenty te stanowią podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Treść wpisu jest zgodna z załączonymi dokumentami, czego sami skarżący nie negują.

Apelujący podważają natomiast zasadność zmniejszenia powierzchni nieruchomości z 2,6870 ha do 2,4825 ha. Należy więc podkreślić, że kognicja Sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym jest ograniczona, co wynika z przytoczonego wyżej art. 626⁸ k.p.c. Sąd bada jedynie treść zawiadomienia, treść księgi wieczystej i dokumentów dołączonych do wniosku, natomiast nie jest władny oceniać merytorycznej zawartości dokumentów stanowiących podstawę wpisu. Kwestionowanie dokonanego na zlecenie Starosty (...) pomiaru nieruchomości uczestników związanego z modernizacją ewidencji gruntów i budynków może odbyć się jedynie w ramach postępowania administracyjnego.

Natomiast z powyższego nie wynika by doszło do zmiany granic nieruchomości na gruncie. Skarżący z pewnością posiadają nieruchomość w tych samych liniach. Zmiana powierzchni wynika zatem jedynie z dokładniejszego oznaczenia współrzędnych punktów granicznych przyjętych do pomiaru powierzchni nieruchomości.

Wpisy w dziale I-O księgi wieczystej nie są objęte ani domniemaniem prawdziwości księgi wieczystej, ani rękojmią jej wiary publicznej. Nie znajduje tutaj zastosowania także przepis o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zmiany te nie przesądzają bowiem prawa własności.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 w zw. z art. 13§ 2 k.p.c.