

Sygn. akt I Ca 51/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 lutego 2016 roku.

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Elżbieta Zalewska – Statuch

SSO Iwona Podwójniak

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2016 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z urzędu – na skutek zawiadomienia Skarbu Państwa – Starosty (...)

z udziałem K. P. i I. P.

o sprostowanie powierzchni i oznaczenia nieruchomości objętej kw (...)

na skutek apelacji uczestników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 21 października 2015 roku w sprawie Dz. kw 6513/15

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt I Ca 51/16

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 21 października 2015 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu w sprawie ze skargi uczestnika postępowania K. P. na sprostowanie oznaczenia i powierzchni nieruchomości objętej kw (...) z wniosku Skarbu Państwa – Starosty (...) utrzymał w mocy wpis dokonany przez referendarza sądowego, który uwzględnił wniosek i dokonał sprostowania oznaczenia i powierzchni w księdze wieczystej.

Sąd ustalił, że skarżący wraz z żoną I. P. są właścicielami na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej nieruchomości objętej kw (...) a Sąd wieczystoksięgowy wyposażony jest z mocy art. 26 ust. 1 i art. 27 ust 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w kompetencję umożliwiającą mu z urzędu dokonanie sprostowania powierzchni i oznaczenia nieruchomości po zawiadomieniu przez jednostkę prowadzącą kataster w oparciu o dane z katastru nieruchomości. Przedstawiona Sądowi forma dokumentów w postaci wykazu zmian gruntowych oraz wypis z mapy ewidencyjnej, zaopatrzonej w klauzulę, że stanowi on podstawę wpisów w księdze wieczystej nie budził w ocenie Sądu żadnych zastrzeżeń, dlatego zaskarżony wpis został uznany za dokonany prawidłowo.

Sąd wskazał, że zmiany ewidencyjne mogą być kwestionowane jedynie w postępowaniu administracyjnym a nie w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Z rozstrzygnięciem Sądu, w które zostało doręczone także I. P., nie zgodzili się oboje właściciele nieruchomości, wnosząc o uchylenie zaskarżonego wpisu dokonanego przez referendarza w zakresie sprostowania oznaczenia i powierzchni ich nieruchomości.

W uzasadnieniu skarżący wskazali, że nie zgadzają się ze zmianami w oznaczeniu ich nieruchomości, ponieważ nastąpiły one w wyniku prac geodezyjnych, jako wznowienie przebiegu granic, w sytuacji w której nie otrzymali od Wójta żadnego postanowienia o wszczęciu takiego postępowania i nie wyrazili zgody na taki sposób wyznaczenia ich granicy w tym postępowaniu. Wskazali, że nie polega na prawdzie także stwierdzenie Naczelnika Wydziału Geodezji, który zarzucił im, iż nie brali udziału w pomiarach działek, co jest nieprawdą z uwagi na wpis w protokole granicznym, iż nie wyrażają oni zgody na taki sposób oznaczenia granicy. Zakwestionowali aktualną powierzchnię działki nr (...) wyliczoną na 1,6654 ha jako niezgodną ze starym pomiarem, który wynosił 1,7300 ha, powierzchnię działki (...) określonej na 0,12 ha podczas gdy ma ona faktyczną powierzchnię 0,1247 ha. W konkluzji wskazali, że organ administracji samorządowej w sposób dowolny zmienił im granice i powierzchnię nieruchomości według swego uznania i próbuje to usankcjonować przez wpis do księgi wieczystej.

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

Apelacja nie jest zasadna, gdyż 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 kpc, 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.) oraz § 28 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.).

Przepis § 28 ust. 1 rozporządzenia stanowi, że dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wyrysów 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. Identyczne regulacje zawierają postanowienia § 15 i 16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg w systemie informatycznym (Dz. U. z 2013 r. poz. 659).

Oceniając zatem 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 (§ 44 pkt 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji).

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

Zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia sformułowanie odnoszące się do wykaz zmian gruntowych należy uznać za oczywistą niezręczność językową, pozostającą bez wpływu na zasadność apelacji wobec prawidłowo powołanej przez referendarza podstawy wpisu, którą stanowił wykaz zmian danych ewidencyjnych.

Dokument w postaci wykazu zmian gruntowych wymieniał wyraźnie - obowiązujące do dnia 15 stycznia 1997 r. - zarządzenie Ministrów Rolnictwa i (...) z dnia 20 lutego 1969 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (M. P. Nr 11, poz. 98 z późn. zm.). Jego § 99 ust. 2 stanowił, że jeżeli w istniejącej księdze wieczystej mają być dokonane zmiany dotyczące oznaczenia nieruchomości należy przed wydaniem danych z ewidencji ustalić granice nieruchomości w sposób określony właściwymi przepisami. Do danych należy wówczas dołączyć wyciąg z wykazu zmian gruntowych. Natomiast § 99 ust. 4 przewidywał, że w razie stwierdzenia, że wpisy zawarte w dziale pierwszym księgi wieczystej są niezgodne z danymi ewidencji gruntów, właściwy organ wystąpi z urzędu z wnioskiem do właściwego państwowego biura notarialnego o sprostowanie wpisów. Od 15 stycznia 1997 roku wykaz zmian gruntowych nie stanowi już więc podstawy oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych.

Obecnie w § 46 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454) przewidziano dokument w postaci wykazu zmian danych ewidencyjnych.

Dokument ten jest podstawą aktualizacji z urzędu danych w ewidencji wynikających z opracowań geodezyjnych i kartograficznych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Według § 49 ust. 1 pkt 2 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 uregulowano treść tego zawiadomienia, które zawiera m.in. zestawienie odpowiednich danych ewidencyjnych przed zmianą i po zmianie (pkt 3). 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.

Ponadto 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 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".

Z powyższego wynika, że starosta był uprawnionym do zawiadomienia Sądu o zmianach, które zaszyły co do oznaczenia i powierzchni nieruchomości należących do skarżących 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 wykazu zmian danych ewidencyjnych.

Za powszechnie przyjęte w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. np. wyrok SN z 24.11.1997 II CKC 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 domnianiem 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.

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.

Podobnie wynikające z art. 39 ust. 1 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989 roku 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

Z uwagi na treść art. 626<sup>1</sup> kpc Sąd II instancji rozpoznał sprawę na posiedzeniu niejawnym i na podstawie art. 385 kpc w związku z art. 13 § 2 kpc oddalił apelację wobec braku jej uzasadnionych podstaw.