

Sygn. akt III CSK 79/14

POSTANOWIENIE

Dnia 16 stycznia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku K. M.

o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 stycznia 2015 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 2 października 2013 r.,

uchyła zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w K., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca K. M. wniósł o założenie nowej księgi wieczystej oraz wpis prawa własności na swoją rzecz nieruchomości nabytych przez zasiedzenie zgodnie z prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w M. z dnia 1 czerwca 2011 r. Nieruchomość obejmowała działki o numerach: 5375/5, 5375/8, 5395/1 i 5396/4. Do wniosku dołączył oprócz odpisu postanowienia o zasiedzeniu mapę do zasiedzenia nr 3993/112/99, wypis z rejestru gruntów i zaświadczenie z Urzędu Skarbowego w M.

Sąd Rejonowy w M. dokonał wpisu działki o numerze 5396/4, natomiast, postanowieniem z dnia 13 czerwca 2013 r., oddalił wniosek w pozostałej części.

Postanowieniem z dnia 2 października 2013 r., Sąd Okręgowy w K., na skutek apelacji wnioskodawcy wniesionej od orzeczenia Sądu Rejonowego, zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że nakazał odłączenie części działki oznaczonej jako 6133/1, odpowiadającej działce nr 5395/1, z księgi wieczystej KW nr [...], i założyć dla tej działki o pow. 0,0144 nową księgę wieczystą z ujawnieniem wnioskodawcy jako właściciela, nadto oddalił apelację w pozostałej części.

W odniesieniu do działki nr 5395/1 objętej [...] przyjął, że w wymienionej księdze wieczystej figuruje 6133/1; wprawdzie bez podanej powierzchni, ale z pewnym przybliżeniem powierzchnię tę można odtworzyć z wykazu przy mapie katastralnej dołączonej do dokumentów wymienionej, o które Sąd drugiej instancji zwrócił się do Sądu Rejonowego. Nie budzi także wątpliwości, że wnioskodawca przedłożył mapę do zasiedzenia, z której wynika, że działka nr 5395/1 powstała z podziału działki 5395 o pow. 0,11 ha na dwie, o podanych również w dokumentach powierzchniach. Z kolei działka nr 5395 powstała z 6133/1, a więc z parceli uwidocznionej w księdze wieczystej. Uwzględniając treść dokumentów można zidentyfikować działkę w poprzedniej księdze wieczystej i prawidłowo ustalić dokonane podziały i przekształcenia. Nie istnieje zatem żadna przeszkoda do założenia nowej księgi. Wnioskodawca nabył działkę w drodze zasiedzenia, przedstawił dokumenty, z których wynika, częścią jakiej nieruchomości jest omawiana działka, oraz jakie nosi obecnie oznaczenie, jak również dokumenty

obrazujące synchronizacyjny wykaz zmian oznaczeń z katastralnych na ewidencyjne oraz dokumentujące podział. Przedstawił również tytuł własności wskazujący na nabycie pierwotne. Dopełnił więc wszystkich formalności wymaganych przez przepisy prawa. Nie ma też żadnego interesu w zgłaszaniu wniosków dotyczących pierwotnej księgi wieczystej, w której należy sprostować oznaczenia w dziale I-0 księgi wieczystej, w której wpisana jest 6133/1, której część w postaci działki nr 5395/1 nabył wnioskodawca. Rozwiązanie tego problemu nie może obciążać wnioskodawcy poprzez stawianie żądania złożenia i opłacenia dodatkowego wniosku.

Wniosek nie mógł być natomiast uwzględniony w odniesieniu do pozostałych działek o numerach 5375/5 i 5375/8, które według mapy do zasiedzenia miały powstać z części 6067/17, objętej kw nr [...]. Taka parcela nie figuruje w wymienionej księdze: są tam bowiem wpisane jej części pgr 6067/20 i 6067/21 po uprzednim podziale oraz odłączeniu części odpowiadającej aktualnie działce nr 7869, do KW nr [...]. W księdze wieczystej nie figuruje więc parcela, której działki objęte wnioskiem miałyby odpowiadać. Co więcej, nie wiadomo, która z parcel wpisanych (6067/20 i 6067/21) miałaby odpowiadać wspomnianym działkom (jedna czy obie), ewentualnie, czy na pewno to właśnie te parcele, które pozostały w tej księdze wieczystej odpowiadają nowym działkom ewidencyjnym. Te problemy zrodziły się wobec braku odpowiedniego, czyli skorelowanego z treścią księgi wieczystej synchronizacyjnego wykazu zmian. W takiej sytuacji zachodziła podstawa do odmowy uwzględnienia wniosku. Wnioskodawca zobowiązany jest do dostarczenia dokumentów obrazujących powstałe zmiany, tj. wyrysu z mapy ewidencyjnej oraz wypisu z rejestru gruntów wraz ze stosownym wykazem zmian gruntowych zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej w dotychczasowej księdze.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone w całości przez wnioskodawcę, który w ramach podstawy z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucił naruszenie: art. 626⁸ § 1 w związku z § 2 k.p.c. oraz art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”), art. 626⁹ § 1 k.p.c., art. 26 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z § 28 ust. 1 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia

ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 - dalej: „rozporządzenie z 2001 r.”) oraz w ramach pierwszej podstawy z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucił naruszenie art. 24 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 46 § 1 k.c. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia, zniesienie w tym zakresie postępowania i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

I. W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutu naruszenia prawa materialnego dotyczącego wpisu w księdze wieczystej działki nr 5395/1 objętej dotychczas księgą wieczystą [...]. Sąd drugiej instancji, uwzględniając apelację w części dotyczącej tej działki, nakazał odłączenie z wymienionej księgi wieczystej część nieruchomości odpowiadającej tej działce i założenie dla tej działki nowej księgi wieczystej z ujawnieniem w niej wnioskodawcy jako właściciela. Trafnie skarżący zarzucił, że Sąd Okręgowy nie odniósł się w ogóle do kwestii, czy odłączona z dotychczasowej księgi wieczystej część nieruchomości obejmującą działkę ewidencyjną nr 5395/1 powinna być wpisana do nowej, oddzielnej księgi, czy też powinna zostać wpisana do księgi wieczystej utworzonej dla nieruchomości obejmującej działkę o numerze 5396/4, na skutek częściowego uwzględnienia wniosku przez Sąd pierwszej instancji dotyczącego założenia jednej księgi wieczystej dla wszystkich czterech działek ewidencyjnych wskazanych w postanowieniu Sądu Rejonowego w M. z dnia 1 czerwca 2011 r. o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Złożony przez wnioskodawcę wniosek o wpis i korespondujący z nim wniosek apelacji, dotyczył bowiem nie tylko wyłączenia z ksiąg wieczystych wskazanych w nim części nieruchomości złożonych z poszczególnych, czterech, działek ewidencyjnych wymienionych w postanowieniu Sądu Rejonowego w M., ale także ich połączenia przez założenie dla nich jednej księgi wieczystej.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 u.k.w.h., dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Przepis ten nie zawiera kryteriów określających warunki założenia jednej księgi wieczystej dla nieruchomości złożonej z kilku działek ewidencyjnych.

W piśmiennictwie i orzecznictwie zwrócono uwagę na to, że przepisy posługują się różnymi kryteriami dla objaśnienia pojęcia nieruchomości. Według jednego z nich tzw. materialnoprawnego - formułowanego na podstawie art. 46 § 1 k.c. - przyjmowane jest fizyczne kryterium, czyli to, czy grunty należące do tego samego właściciela są z zewnątrz otoczone nieruchomościami innych właścicieli (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1970 r., II CR 361/70, OSNCP 1971, nr 6, poz. 97, uchwał Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 1988 r., III CZP 15/88, OSNCP 1989, nr 7-8, poz. 123). W tym ujęciu jedna księga wieczysta mogłaby obejmować kilka nieruchomości. Według drugiego stanowiska tzw. wieczystoksięgowego, o rozumieniu pojęcia nieruchomości, decyduje objęcie działki lub większej liczby działek, nawet niegraniczących ze sobą, jedną księgą wieczystą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2007 r., IV CSK 56/07, nie publ., uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 62 i z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201). Ostatecznie w orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa pogląd, że dyrektywy wykładni systemowej sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia w obrębie ustawy o księgach wieczystych i hipotece niż w art. 46 § 1 k.c. Zawarta w tym przepisie definicja nieruchomości jest jedyną definicją obowiązującą w całym systemie prawa cywilnego, wobec czego odnosi się również do instytucji ksiąg wieczystych (por. uzasadnienie uchwał Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24 oraz postanowienia z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 258/12, OSNC 2103, nr 7-8, poz. 95). Jak w związku z tym wyjaśniono w podanych wyżej orzeczeniach, księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomości, gdyż pozwala na skonkretyzowanie, kto jest właścicielem wydzielonego obszaru, należy zatem przyjąć, że dwie graniczące z sobą działki gruntu należące do tego samego właściciela, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości gruntowe w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Jeżeli natomiast dla takich działek jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią one - w rozumieniu powołanego przepisu - jedną nieruchomość gruntową (por. postanowienie Sądu Najwyższego

z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 1994, nr 12, poz. 201 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, nie publ.).

Według art. 21 u.k.w.h., właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. Jak to bliżej wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 258/12, przepis ten określa materialnoprawne skutki połączenia kilku nieruchomości w księdze wieczystej, w wyniku bowiem takiego połączenia powstaje jedna nieruchomość w znaczeniu prawnym. Przewidziane w art. 21 u.k.w.h. utworzenie jednej nieruchomości przez połączenie kilku z nich w jednej księdze wieczystej polega na przeniesieniu nieruchomości mających odrębne księgi wieczyste do jednej z nich; pozostałe księgi wieczyste ulegają zamknięciu i złożeniu do archiwum (§ 17 ust. 1 i 3 rozporządzenia z 2001 r.). Na skutek połączenia w jednej księdze wieczystej odrębnych, graniczących z sobą, nieruchomości tracą one swoją samoistność, wskutek czego powstaje nowa nieruchomość gruntowa w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Wniosek taki wypływa również z art. 22 ust. 1 u.k.w.h., w którym jest mowa o nieruchomości utworzonej przez połączenie (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, BSN 2003, nr 8, s. 8 i z dnia 22 lutego 2012 r., IV CSK 278/11, OSNC 2013, nr 3, poz. 35). Przepis ten dotyczy zarówno takiej sytuacji, w której połączeniu mają podlegać całe nieruchomości objęte większą liczbą ksiąg wieczystych, jak również wtedy, gdy wniosek o połączenie obejmuje część nieruchomości, która ma zostać połączona - zgodnie z wolą właściciela - z inną jego nieruchomością w razie spełniania kryteriów określonych w art. 21 u.k.w.h. (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 258/12).

Z załączonego do wniosku o wpis odpisu postanowienia Sądu Rejonowego w M. z dnia 1 czerwca 2011 r. wynika, że wnioskodawca stał się właścicielem nieruchomości gruntowych obejmujących cztery, wymienione w nim działki ewidencyjne, które - poza dwoma - ujęte były w różnych księgach wieczystych. W szczególności działka nr 5396/4 objęta była księgą wieczystą [...], natomiast działka nr 5395/1 objęta była księgą wieczystą [...]. W zakresie dotyczącym

wymienionych wyżej dwóch działek wniosek dotyczył niewątpliwie odrębnych nieruchomości, dla których prowadzone były różne księgi wieczyste, których właścicielem, według postanowienia Sądu Rejonowego w M. z dnia 1 czerwca 2011 r., stał się wnioskodawca. W takim przypadku, do oceny wniosku o wyłączenie części (w postaci działek ewidencyjnych) dwóch odrębnych nieruchomości (ujętych w różnych księgach wieczystych) i założenia dla nich jednej księgi wieczystej należało odpowiednio zastosować kryteria określone w art. 21 u.k.w.h. Brak oceny tej kwestii przez Sąd drugiej instancji nie pozwala na odparcie zarzutu naruszenia art. 24 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 46 § 1 k.c. w odniesieniu do części orzeczenia odnoszącego się do nieruchomości obejmującej działkę nr 5395/1, którą, w wyniku uwzględnienia apelacji, wprawdzie wyłączono z dotychczasowej księgi wieczystej, ale założono dla niej odrębną księgę wieczystą, w której ujawniono wnioskodawcę jako właściciela. Dodać należy, iż na etapie postępowania apelacyjnego, gdy Sąd pierwszej instancji założył już odrębną księgę wieczystą dla jednej z nieruchomości stanowiącej działkę nr 5396/4 obowiązek rozpoznania tej kwestii wywieść także należało z treści § 36 ust. 2 rozporządzenia z 2001 r., zgodnie z którym w razie odłączenia części nieruchomości zakłada się dla tej części osobną księgę wieczystą, chyba że ma ona być połączona z inną nieruchomością, dla której księga wieczysta jest już prowadzona.

II. Dział pierwszy księgi wieczystej obejmuje oznaczenie nieruchomości (art. 25 ust. 1 pkt 1 u.k.w.h.). Zgodnie z art. 26 ust. 1 u.k.w.h., podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości. Obecna treść tego przepisu została nadana ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. 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 użyte w ustawie oraz w ustawach nowelizowanych w art. 23 i 24 pojęcie „kataster nieruchomości” rozumie się tę ewidencję. Dane katastru (ewidencji gruntów i budynków) są również podstawą sprostowania na wniosek lub z urzędu oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej (art. 27 ust. 1 i 2 u.k.w.h.). Wymienione wyżej zasady oznaczania nieruchomości w księdze

wieczyste wynikają także z przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze 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.

Sąd prowadzący księgi wieczyste dokonuje oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej według zasad określonych bliżej w § 28 ust. 1 rozporządzenia z 2001 r., według którego dane dotyczące nieruchomości gruntowych 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. Według § 28 ust. 2 rozporządzenia, jeżeli zmiana oznaczenia nieruchomości dotyczy wyłącznie zmiany położenia nieruchomości, numeracji działek ewidencyjnych, obrębu ewidencyjnego lub sposobu korzystania z nieruchomości, podstawę wpisu w księdze wieczystej stanowi wypis z rejestru gruntów. 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. Przepisy te nie wymieniają wykazu zmian gruntowych, czy wykazu synchronizacyjnego jako podstawy oznaczenia albo zmiany (sprostowania) oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej. Dodać należy, iż wykaz zmian gruntowych jako dokument, na podstawie którego wpisuje się dane o nieruchomości w księdze wieczystej był wymieniony w § 28 ust. 1 rozporządzenia z 2001 r. w brzmieniu tego przepisu obowiązującym do dnia 25 października 2003 r., kiedy dokonano jego zmiany na podstawie § 1 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 września 2003 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 176, poz. 1721), nadając mu obecną treść.

Przepis § 28 ust. 1 rozporządzenia z 2001 r. 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. Dokument w postaci wykazu zmian gruntowych wymieniało wyraźnie - obowiązujące do dnia 15 stycznia 1997 r. - zarządzenie Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z dnia 20 lutego 1969 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (M.P. Nr 11, poz. 98 ze 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.

Przepisy określające dokumenty przedstawiające dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków zawarte są w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. Dokumenty wydawane przez właściwy organ, zawierające także dane oznaczające nieruchomość określał bliżej art. 24 ust. 3 p.g.k., który aż do dnia 7 czerwca 2010 r. – jego zmiany na podstawie art. 23 pkt 10 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. Nr 76, poz. 489) - stanowił, że organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków udostępnia wyrisy i wypisy z operatu ewidencyjnego. Po wskazanej wyżej zmianie tego przepisu obecnie, zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy, starosta udostępnia informacje zawarte w operacie ewidencyjnym w formie: wypisów z rejestrów, kartotek i wykazów tego operatu (pkt 1); wyrysów z mapy ewidencyjnej (pkt 2), kopii dokumentów uzasadniających wpisy do bazy danych operatu ewidencyjnego (pkt 3), plików komputerowych sformatowanych zgodnie z obowiązującym standardem wymiany danych ewidencyjnych (pkt 4) i usług, o których mowa w art. 9 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (pkt 5). Wskazane wyżej przepisy o charakterze ogólnym nie odpowiadały, które z wymienionych dokumentów mogły być podstawą wpisu w księdze wieczystej.

Bliżej kwestie te reguluje rozporządzenie z dnia 29 marca 2001 r. 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 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. 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”. Przepis ten zawiera więc zamknięty katalog dokumentów służących za podstawę wpisów w księdze wieczystej, który nie wymienia w nich wykazu zmian gruntowych. Przed zmianą przepisów rozporządzenia dokonaną rozporządzeniem z dnia 29 listopada 2013 r. § 52 ust. 1 rozporządzenia stanowił, że starosta uwierzytelnia komputerowe wydruki, wypisy i wyrisy, o których mowa w § 51 ust. 1 (tj. komputerowe wydruki mapy ewidencyjnej, rejestry i kartoteki, zestawienia, wykazy i skorowidze, o których mowa w § 22-32, wypisy z rejestrów i kartotek, wyrisy z mapy ewidencyjnej) przez opatrzenie ich stosowną klauzulą. Treść i formę wypisów oraz wyrysów, a także treść zamieszczanych na nich klauzul określał, zgodnie z § 52 ust. 2, załącznik nr 5 do rozporządzenia. Według ust. 4 tego załącznika, klauzula o treści: „Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej” była treścią dokumentów, wśród których nie wymieniono wykazu zmian

gruntowych.

Analiza powyższych przepisów zarówno rangi ustawowej, jak i podustawowej odnoszących się do dokumentów geodezyjnych służących do oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej prowadzi do wniosku, że wykaz zmian gruntowych nie stanowi podstawy oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych. Obecnie w § 46 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków 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. Innymi słowy, nie jest to dokument, który służy za podstawę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej, lecz jest dokumentem źródłowym, który stanowi podstawę dokonywania zmian w ewidencji gruntów.

Dokument w postaci wykazu zmian gruntowych przewidziany jest nadal w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. Nr 238, poz. 2663). Według § 9 ust. 1 pkt 11 rozporządzenia, wykaz zmian gruntowych, podobnie jak wykaz synchronizacyjny (o którym mowa w pkt 12), jest elementem mapy z projektem podziału nieruchomości. W ust. 2 § 11 przewidziano także, iż oba wymienione wyżej wykazy mogą być sporządzone jako odrębne dokumenty stanowiące załączniki do mapy z projektem podziału nieruchomości. Załączone do wniosku o podział nieruchomości dokumenty geodezyjne i kartograficzne, o których mowa w art. 97 ust. 1 a pkt 5-8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm. – dalej: „u.g.n.”) - tj. protokół z przyjęcia granic nieruchomości, wykaz zmian gruntowych i wykaz synchronizacyjny - zamieszcza się w operacie podziału nieruchomości, który, zgodnie z § 5 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów, podlega przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przed wydaniem decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Wydana decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stanowi podstawę do wyznaczenia i utrwalenia na gruncie nowych punktów granicznych znakami granicznymi (§ 14 pkt 2). Z czynności tych sporządza

się protokół, który zawiera w szczególności oznaczenie nieruchomości według danych z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej (§ 15 ust. 1 pkt 1). Dokumenty opracowane w toku czynności wyznaczenia i utrwalenia nowych punktów granicznych również podlegają włączeniu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (§ 15 ust. 2). Z przedstawionych wyżej regulacji wynika, że wykaz zmian gruntowych (podobnie jak wykaz synchronizacyjny) nie może być samodzielny dokumentem, na podstawie którego można dokonać sprostowania oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej bez decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości. Treść powołanych wyżej przepisów ma jednak zastosowanie do podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie decyzji administracyjnej.

Uwzględniając powyższe za uzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art. 26 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z § 28 ust. 1 rozporządzenia z 2001 r. przez przyjęcie, że wnioskodawca był zobowiązany do przedstawienia wykazu zmian gruntowych jako dokumentu stanowiącego podstawę usunięcia niezgodności w oznaczeniu nieruchomości w księdze wieczystej, w której figurują parcele gruntowe.

III. Według § 136 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 r. Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. Nr 38, poz. 249 ze zm.), w postanowieniu stwierdzającym zasiedzenie własności nieruchomości należy określić nieruchomość według zasad obowiązujących w przepisach o prowadzeniu ksiąg wieczystych. Jeżeli nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą, a przedmiotem nabycia jest cała nieruchomość, wystarcza określenie nieruchomości według oznaczenia księgi wieczystej. Zatem, jeżeli postanowienie stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie nie obejmuje całej nieruchomości mającej urządzoną księgę wieczystą opis nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w art. 26 ust. 1 u.k.w.h. Wymagania te spełnia postanowienie Sądu Rejonowego w M. załączone do wniosku o wpis, w którym określono nieruchomość będącą przedmiotem zasiedzenia za pomocą aktualnego na chwilę orzekania jej oznaczenia w ewidencji gruntów i budynków przez wskazanie numerów działek ewidencyjnych, w tym o numerach 5375/5 oraz 5375/8, które, według treści tego orzeczenia, stanowią część nieruchomości, dla której prowadzona jest księga

wieczysta nr [...]. Poza tym aktualne oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia potwierdzały załączone do wniosku o wpis dokumenty w postaci wypisu z rejestru gruntów i mapy. Postanowienie stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie wiąże, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., nie tylko sąd, który je wydał, ale także inne sądy, w tym więc także sąd wieczystoksięgowy, który w razie braku przeszkód powinien ujawnić jego treść w księdze wieczystej w razie złożenia odpowiedniego wniosku i dokumentów, które zgodnie z § 28 ust. 1 rozporządzenia z 2001 r., przedstawiają oznaczenie tej nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków.

Wniosek o odłączenie z księgi wieczystej części nieruchomości połączony z wnioskiem o założenie dla tej nieruchomości nowej księgi wieczystej (lub z wnioskiem o przyłączenie jej do innej księgi wieczystej) może być uwzględniony wówczas, gdy z treści księgi wieczystej i załączonych do wniosku wieczystoksięgowych dokumentów będzie wynikać, że wniosek dotyczy nieruchomości, dla której prowadzona jest dana księga wieczysta. Poza tym uwzględnienie wniosku o odłączenie części nieruchomości z dotychczasowej księgi wieczystej i założenie dla niej nowej księgi wieczystej (lub przyłączenie do innej istniejącej księgi wieczystej) oddziałuje na oznaczenie pozostałej, nieobjętej zasiedzeniem, części nieruchomości w dotychczasowej księdze wieczystej, a tym samym na określenie przedmiotu praw ujawnionych w tej księdze wieczystej. Według § 36 ust. 1 rozporządzenia z 2001 r., część nieruchomości może być odłączona tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej. Obowiązek określony w tym przepisie dotyczy także osoby, która nabyła własność nieruchomości części nieruchomości objętej księgą wieczystą przez zasiedzenie. Przepis ten nie różnicuje bowiem sytuacji podmiotu wnoszącego o odłączenie części nieruchomości z księgi wieczystej w zależności od sposobu - pochodnego albo pierwotnego - nabycia prawa własności nieruchomości, która ma zostać odłączona z księgi wieczystej. Kwestii tej - dotyczącej prawidłowego oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej - w ogóle nie dotyczy wskazany w skardze kasacyjnej przepis art. 34 u.k.w.h., według którego wpis może nastąpić, gdy osoba której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie

wpisana do księgi wieczystej jako uprawniony. Jednakże do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami. Nie można wobec tego z powołaniem się na ten przepis wywodzić, że obowiązek wynikający z § 36 ust. 1 rozporządzenia z 2001 r. nie obejmuje osoby, która nabyła własność w sposób pierwotny. Obowiązek określony w § 36 ust. 1 rozporządzenia z 2001 r. ma zapobiegać temu, aby skutkiem odłączenia części nieruchomości z księgi wieczystej było pozostanie w niej nieoznaczonej prawidłowo nieruchomości.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. postanowienia z dnia 18 lutego 2005 r., V CSK 505/04, nie publ. oraz z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 82/10, Palestra 2010, nr 7-8, s. 265) wyjaśniono, że wyróżnić trzeba dwie sytuacje. Pierwsza z nich dotyczy odłączenia z nieruchomości całej dotychczasowej działki bez zmiany konfiguracji (kształtu obszaru), druga natomiast wymaga przeprowadzenia przez geodetę fizycznego podziału nieruchomości i sporządzenia nowej mapy. W pierwszym wypadku prawidłowe oznaczenie nowopowstałej nieruchomości w nowoutworzonej księdze wymaga jedynie przedstawienia wyrysu z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru gruntów, natomiast dokumenty te są zbędne dla oznaczenia nieruchomości macierzystej, ponieważ wystarczy wykreślenie wydzielonej z niej działki, która jest uwidoczniona na mapie ewidencyjnej znajdującej się w księdze wieczystej. W drugim wypadku, gdy odłączenie części nieruchomości połączone jest z geodezyjnym wydzieleniem i utworzeniem nowej działki, pozostała część nieruchomości ulega zmianie pod względem konfiguracji i obszaru tak dalece, że nie znajduje to odbicia na znajdującej się w aktach dotychczasowej księgi wieczystej mapie ewidencyjnej. Niezbędne jest wówczas przedstawienie nowego wyrysu z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru gruntów zarówno co do części odłącznej, jak i co do części pozostałej. Inaczej bowiem nie byłoby możliwe oznaczenie ani nowej, ani pozostałej po odłączeniu nieruchomości (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 505/04, nie publ. oraz z dnia 10 października 2007 r., I CSK 230/07, OSNC-ZD 2008, nr 3, poz. 80). Tylko więc w pierwszym rozważanym wyżej przypadku nie aktualizuje się obowiązek przewidziany w § 36 ust. 1 rozporządzenia z 2001 r.

Przepis art. 26 ust. 1 u.k.w.h. nie przewiduje, aby podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej były inne dane niż z katastru (ewidencji gruntów i budynków). Oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej [...] jest jednak tego rodzaju, że posługuje się terminologią parceli gruntowych przewidzianą w przepisach o austriackim katastrze gruntowym. Przepisy obecnie obowiązujące posługują się pojęciem działki ewidencyjnej, jako jednej z jednostek powierzchniowych podziału kraju dla celów ewidencji (§ 5 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków). Wskazane wyżej oznaczenie nieruchomości w dziale I księgi wieczystej jest więc niezgodne z wymaganiami określonymi w art. 26 ust. 1 u.k.w.h. Aktualne oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej [...] – według parceli gruntowych – wywołuje przy tym wątpliwość, czy działki ewidencyjne nr 5375/5 i 5375/8 w ogóle są częścią tej nieruchomości, a w konsekwencji, czy podlegają one z niej odłączeniu. Ponadto uwzględnienie wniosku przez odłączenie z księgi wieczystej wskazanych działek ewidencyjnych bez jednoczesnego nowego oznaczenia pozostałej części nieruchomości – co do której wnioskodawca nie przedłożył dokumentów pozwalających na ich prawidłowe oznaczenie w dotychczasowej księdze wieczystej - powodowałby, iż pozostała część nieruchomości, która nadal będzie objęta dotychczasową księgą wieczystą, nie byłaby oznaczona.

Sąd drugiej instancji w odniesieniu do wniosku dotyczącego działki nr 5395/1 ujętej w księdze wieczystej [...], w której figurowała także parcela (pgr 6133/1), odwołując się m.in. do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 82/10, przyjął, że w tej szczególnej sytuacji aktualizuje się wyjątkowo obowiązek działania przez sąd z urzędu. Trafnie zarzucono w skardze kasacyjnej, że Sąd drugiej instancji nie wyjaśnił przyczyn odmiennej oceny obowiązków sądu w odniesieniu do części wniosku obejmującego działki ewidencyjne nr 5375/5 i 5375/8. W szczególności Sąd drugiej instancji nie wyjaśnił, jakie są konsekwencje prawne oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej niezgodnie z art. 26 ust. 1 u.k.w.h., nie odniósł się także do możliwości prawidłowego wykonania przez wnioskodawcę obowiązku wynikającego z § 36 ust. 1 rozporządzenia z 2001 r. i jego legitymacji do żądania

sprostowania niezgodnego z przepisami oznaczenia nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta [...], ewentualnie także możliwości sądu ujawnienia tych danych z urzędu. Niewątpliwie bowiem, jeżeli nieruchomość posiada aktualne oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków, o powyższym właściwy organ powinien był zawiadomić sąd prowadzący księgę wieczystą, a ten powinien był je ujawnić w księdze wieczystej (por. art. 27 ust. 2 u.k.w.h. w zw. z § 49 ust. 1 pkt rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków), co pozwoliłoby na ocenę, czy przedłożone do wniosku dokumenty są wystarczające do oznaczenia zarówno nieruchomości, która ma być odłączona, jak i pozostałej jej części. Brak odniesienia się Sądu do powyższych kwestii uniemożliwia dokonanie kontroli zasadności zarzutu skargi kasacyjnej dotyczącego naruszenia przez Sąd art. 626⁸ § 1 w zw. z § 2 k.p.c. oraz art. 27 ust. 1 i 2 u.k.w.h. oraz art. 626⁹ k.p.c.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.