

POSTANOWIENIE

Dnia 16 grudnia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z wniosku W. P.

przy uczestnictwie A. R. i E. P.

przy udziale Prokuratora Prokuratury Krajowej Wojciecha Kasztelana

o odłączenie z księgi wieczystej Kw. (...) działki gruntu nr (...), założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpis współwłasności,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 grudnia 2016 r.,

skargi kasacyjnej Prokuratora Generalnego

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 5 maja 2015 r., sygn. akt IV Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczym W. P. wnioskiem z dnia 31 lipca 2012 r. wniosła o odłączenie z księgi wieczystej KW (...) działki gruntu nr (...) o obszarze 0,3572 ha, położonej w obrębie S., gmina R., o założenie nowej księgi wieczystej dla tak oznaczonej nieruchomości z jednoczesnym wpisem w dziale II współwłaścicieli, tj.

wnioskodawczyni w udziale 4/6 części oraz uczestniczek postępowania A. R. i E. P. - w udziałach po 1/6 części. Do wniosku załączono wypis z rejestru gruntów dotyczący działki nr ew. (...) o pow. 0.3572 ha, wyrys z mapy ewidencyjnej obejmującej tę działkę i część sąsiednich z adnotacją „Przeznaczony do wpisu w księdze wieczystej” oraz dokumenty w postaci postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 15 czerwca 2012 r. o stwierdzeniu zasiedzenia przez C. P. i W. P. do wspólności ustawowej działki gruntu nr (...) o obszarze 0,3572 ha z dniem 1 sierpnia 1985 r. i postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 22 marca 1988 r. o stwierdzeniu nabycia spadku po C. P. przez wnioskodawczynię i uczestniczki postępowania.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w W. oddalił wniosek wskazując, że nie można dokonać wpisu wobec nie ujawnienia działki nr (...) w dziale I-O księgi wieczystej KW (...). Sąd Rejonowy w W., podzielając stanowisko o istnieniu przeszkody do dokonania wpisu, postanowieniem z dnia 20 marca 2013 r. oddalił skargę wnioskodawczyni.

Postanowieniem z dnia 18 września 2013 r. Sąd Okręgowy w W. uchylił powyższe postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji. Podstawą orzeczenia kasatoryjnego było stwierdzenie, że sąd zaniechał przeprowadzenia postępowania naprawczego. Sąd drugiej instancji odwołał się do poglądu Sądu Najwyższego, wyrażonego w postanowieniu z dnia 10 października 2007 r., I CSK 230/07, w myśl którego nie dołączenie do wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości odłączonej dokumentów, będących podstawą oznaczenia pozostałej nieruchomości, wymaganych w myśl z § 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 112 ze zm.), stanowi brak formalny wniosku.

Sąd Rejonowy, ponownie rozpoznając sprawę, wezwał wnioskodawczynię do przedłożenia dokumentów geodezyjnych w postaci wypisu i wyrysu z mapy ewidencyjnej, stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości w tej części, która po odłączeniu miała pozostać w księdze wieczystej KW (...). Wnioskodawczyni złożyła ponownie wypis i wyrys dotyczący działki nr (...) o obszarze 0.3572 ha wg

stanu na 15 czerwca 2012 r. obejmujące informacje o numerach jednostki rejestrowej, obrębu, jednostki ewidencyjnej, działki ewidencyjnej, przy czym w rubryce - oznaczenie księgi wieczystej nie wskazano jej numeru tylko dane „(...)”. Dokumenty opatrzone są adnotacją „Przeznaczony do wpisu w księdze wieczystej”. Wnioskodawczyni nie przedstawiła dokumentów dotyczących pozostałej części nieruchomości objętej wskazaną księgą wieczystą, która miałaby pozostać w księdze po odłączeniu działki nr (...). Postanowieniem z dnia 11 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w W. powtórnie oddalił wniosek wskazując, że przeszkodą do dokonania wpisu jest brak dokumentacji ewidencyjnej i mapy dotyczącej pozostałej części nieruchomości (art. 626⁹ k.p.c.).

Postanowieniem z dnia 15 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczyni, dzieląc podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji. Ustalił, że księga wieczysta Kw nr (...) (przedtem Zbiór Dokumentów Nr (...)) prowadzona przez Sąd Rejonowy w W. została założona w dniu 19 września 1958 r. dla nieruchomości rolnej, położonej we wsi S., gmina R. w miejsce zaginionej księgi hipotecznej. Od dnia 12 kwietnia 2006 r. księga wieczysta jest prowadzona w systemie informatycznym (Kw nr (...)). W dziale „I-O - Oznaczenie nieruchomości” rubryka „1.3 - położenie” brak wpisu, rubryka „1.4 - oznaczenie” wpis wskazuje „nieruchomość gruntowa”, w podrubrykach „1.4.1 - działka ewidencyjna” i „1.4.2 - budynek” brak wpisów, rubryka „1.5 - obszar” wpis wskazuje „19.1625 ha”, rubryka „1.6. - Zgodność z danymi ewidencyjnymi gruntów i budynków” brak wpisu. W dziale II - Własność figurują wpisy prawa współwłasności w częściach ułamkowych licznych osób fizycznych. Ponadto w księdze wieczystej ujawnione są liczne ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wpisane m.in. w wyniku wniosków o odłączenie części nieruchomości. Sąd stwierdził, że część nieruchomości może być odłączona z księgi wieczystej tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączanej, jak i co do części pozostałej. Takie ograniczenia wynikają wprost z § 36 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.) oraz z § 112 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. 2013 r., poz. 1411 ze zm.). Wskazał, że nie ma znaczenia fakt nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, gdyż pierwotne nabycie własności zwalnia jedynie z obowiązku wykazania następstwa prawnego po osobie ujawnionej w księdze wieczystej jako właściciel. Przyjął, że wobec braku w aktach księgi wieczystej dokumentów dotyczących oznaczeń ewidencyjnych całej nieruchomości nie jest możliwe ustalenie, czy ujawnienie zmian polegających na odłączeniu działki powodowałoby zmianę kształtu i obszaru pozostałych działek, zatem uwzględnienie stanowiska Sądu Najwyższego, wyrażonego w postanowieniu z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 82/10 (nie publ.).

Prokurator Generalny wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 15 maja 2015 r. w całości. Wskazał, że poprzez wydanie zaskarżonego wyroku (błędnie oznaczając formę, gdyż orzeczeniem kończącym postępowanie w sprawie było postanowienie) naruszono podstawową zasadę porządku prawnego, w postaci ochrony prawa własności, zapewnionej art. 21 ust. 1 Konstytucji, poprzez odmowę wpisu na rzecz podmiotów, którym prawo to przysługuje w sytuacji, w której nikt go nie kwestionuje. Podkreślił, że sędziowie podlegają tylko Konstytucji i ustawom, a stosując rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości nie powinni uwzględniać ich rygorystycznej, formalnej wykładni oraz pomijać celu ustawy o księgach wieczystych i hipotece, kontekstu konstytucyjnej ochrony prawa własności oraz słusznego, chronionego prawem interesu stron. Prokurator, wnosząc o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, powołał się na podstawę naruszenia przepisów postępowania (art. 398⁴ ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) i w jej ramach zarzucił: uchybienie § 36 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów w zw. z art. 1 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, polegające na przyjęciu, że do wniosku o odłączenie należy załączyć wszystkie dokumenty geodezyjne odnoszące się zarówno do części odłączanej, jak i pozostałej, choć dla prawidłowego oznaczenia obu nieruchomości wystarczające jest przedstawienie dokumentów dotyczących części odłączanej, bowiem wniosek obejmuje odłączenie działki mającej pełną odpowiednią

dokumentację, która stanowi wystarczającą podstawę oznaczenia zarówno nieruchomości odłączanej jak i pozostałej, ponadto założenie księgi wieczystej dla odłączanej nieruchomości pozwoli zrealizować cel ustawy; § 112 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym w zw. z art. 1 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, polegające na przyjęciu, że do wniosku o odłączenie należy załączyć wszystkie dokumenty geodezyjne odnoszące się zarówno do części odłączanej, jak i pozostałej, choć dla prawidłowego oznaczenia obu nieruchomości wystarczające jest przedstawienie dowodów prawa własności nieruchomości odłączanej oraz właściwego dla niej wyrys z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru gruntów, bowiem wniosek obejmuje odłączenie działki mającej odpowiednią dokumentację, która stanowi wystarczającą podstawę oznaczenia zarówno nieruchomości odłączanej jak i pozostałej, ponadto założenie księgi wieczystej dla odłączanej nieruchomości pozwoli zrealizować cel ustawy; art. 626⁶ k.p.c. w zw. z art. 1 ust. 1 oraz art. 35 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez oddalenie wniosku pomimo dysponowania przez wnioskodawczynię niespornymi dokumentami potwierdzającymi tytuł prawny do gruntu, gdy wniosek zmierzał jedynie do ujawnienia tego prawa.

Sąd Najwyższy zważył:

1. W pierwszym rzędzie rozważyć należy, czy wobec tego, że wnioskodawca nie przedstawił dokumentów, do złożenia których został zobowiązany w postępowaniu naprawczym, sąd wieczysto-księgowy mógł orzec postanowieniem o odmowie wpisu czy przewodniczący powinien wydać zarządzenie o zwrocie wniosku. Za poglądem, że nie dołączenie do wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości odłączanej dokumentów, będących podstawą oznaczenia części nieruchomości odłączanej oraz pozostałej, stanowi brak formalny wymagający przeprowadzenia postępowania naprawczego opowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 października 2007 r., I CSK 230/07 (OSNC-ZD 2008, nr 3, poz. 80). Odwołał się przy tym do treści § 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 112 ze zm.), ale nie zajął stanowiska w przedmiocie ewentualnej sankcji. Judykatura zgodnie przyjmuje,

że po zmianie stanu prawnego, wynikającej z uchylecia art. 48 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece - dalej jako: "u.k.w.h.", wobec jednoznacznej imperatywnej treści art. 626⁹ k.p.c., nie ma podstawy do wzywania do usunięcia przeszkody do wpisu i wniosek podlega oddaleniu wprost (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., V CSK 535/10, z dnia 20 czerwca 2012 r., I CSK 220/12, Biul. SN 2012, nr 10, poz. 12). Dominuje wykładnia, w myśl której wystąpienie „przeszkody” w rozumieniu wskazanego przepisu należy wiązać z zaistnieniem takiego zdarzenia, które nie zezwala z punktu widzenia prawa na dokonanie wpisu, zatem z okolicznościami natury prawnej determinującymi skuteczność czynności stanowiącej jego podstawę. Przeszkodą taką mogą być również okoliczności znane sądowi z urzędu (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15, OSNC 2016, nr 7-8, poz. 81, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC 2011, nr 1, poz. 12). Zgodnie przyjmuje się również, że ujawnienie rozbieżności we wniosku i w treści księgi wieczystej co do oznaczenia nieruchomości stanowi przeszkodę w znaczeniu materialno-prawnym, skutkującą oddaleniem wniosku na podstawie art. 626⁹ k.p.c. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2004 r., V CK 448/03, z dnia 18 marca 2005 r., II CK 561/04, z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 230/09). Stanowisko, że nie przedstawienie odpowiednich dokumentów, mających stanowić podstawę wpisu, jest przeszkodą wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. powodującą oddalenie wniosku wyraził Sąd Najwyższy m.in. w postanowieniu z dnia 3 października 2007 r., V CSK 573/13 (nie publ.).

Sąd Najwyższy, w składzie rozpoznającym przedstawioną skargę kasacyjną, uznaje, że brak dokumentów będących podstawą oznaczenia części nieruchomości pozostającej w księdze wieczystej po odłączeniu jej części celem założenia nowej lub przyłączenia do innej księgi wieczystej należy zakwalifikować jako nie przedstawienie odpowiedniego dokumentu, zatem przeszkodę wpisu w znaczeniu art. 626⁹ k.p.c. Ocena, czy dokumenty złożone przez stronę wyniku postępowania naprawczego są wystarczające dla uwzględnienia wniosku następuje w postępowaniu rozpoznawczym, stąd jej negatywny wynik wymaga wydania postanowienia o charakterze merytorycznym. Z tych względów nie zachodzi

sprzeczność pomiędzy czynnościami podjętymi w przedmiotowej sprawie przez sąd wieczysto-księgowy, a orzeczenie zapadło w prawidłowej formie.

2. Bezpodstawnie skarżący powołał w skardze zarzut równoległego naruszenia § 36 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.) oraz § 112 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. 2013 r., poz. 1411 ze zm.). Jakkolwiek treść wskazanych przepisów obu rozporządzeń jest tożsama, niemniej dotyczy ksiąg wieczystych prowadzonych w różnych systemach, ponadto przedmiotem skutecznego zarzutu kasacyjnego może być tylko przepis stanowiący podstawę rozstrzygnięcia. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że jest nim § 112 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w zw. z art. 626⁹ k.p.c., a Sąd Okręgowy nie wskazał, aby dokonał zmiany tak oznaczonej podstawy prawnej. Wprawdzie w uzasadnieniu postanowienia Sądu drugiej instancji zostały przywołane przepisy obu aktów prawnych, ale nie budzi wątpliwości, że tylko dla wykazania braku rozbieżności stanu prawnego w odniesieniu do ksiąg wieczystych prowadzonych w obu systemach. Wniosek W. P., dotyczący księgi wieczystej po migracji, złożony został w dniu 31 lipca 2012 r., tj. w okresie obowiązywania rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162, poz. 1575 ze zm.), ale powołanie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. jako podstawy przeszkody dokonania wpisu było prawidłowe. Zgodnie bowiem z ogólną zasadą intertemporalnego prawa procesowego, nowe przepisy mają zastosowanie od chwili wejścia w życie, a czynności wcześniej podjęte w sprawie pozostają w mocy, o ile przepis szczególny nie stanowi inaczej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 1986 r. III CZP 13/86, OSN 1987, nr 2-3, poz. 31, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2001 r. III CZP 49/00, OSN 2001, nr 14, poz. 53). Obowiązujące obecnie rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. 2016, poz. 312 ze zm.) wprawdzie uchyliło

rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r., ale kontrola Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym ograniczona jest do stanu prawnego obowiązującego w dacie wydania orzeczenia przez sąd drugiej instancji. Chybiona jest zatem skarga kasacyjna w zakresie odwołującym się do § 36 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r.

Bezzasadnie wskazuje również skarga na naruszenie art. 626⁶ k.p.c. w zw. z art. 1 ust. 1 oraz art. 35 ust. 1 u.k.w.h. Sąd im nie uchybił, gdyż nie rozpoznał wniosku wbrew zasadzie kolejności obowiązującej w postępowaniu wieczysto-księgowym, nie zaprzeczył legitymacji czynnej wnioskodawczyni do jego złożenia ani nie zakwestionował ciążącego na niej obowiązku ujawnienia swego prawa. Podstawą oddalenia wniosku było stwierdzenie przeszkody do dokonania wpisu, która w myśl art. 626⁹ k.p.c. stanowi materialno-prawną przesłankę odmowy wpisu. Podkreślić należy, że skarżący w ramach zarzucanej podstawy nie podniósł zarzutu naruszenia tego przepisu.

3. Nie można podzielić skargi kasacyjnej w zakresie zarzutu naruszenia § 112 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w zw. z art. 1 ust. 1 u.k.w.h. poprzez przyjęcie, że do wniosku o odłączenie należy załączyć wszystkie dokumenty geodezyjne odnoszące się zarówno do części odłączanej, jak i pozostałej, podczas gdy dla prawidłowego oznaczenia obu nieruchomości wystarczające ma być przedstawienie dowodów prawa własności nieruchomości odłączanej oraz właściwego dla niej wyrys z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru gruntów. Wskazane rozporządzenie stanowi akt prawny rangi podustawowej, mieszczący się w granicach delegacji art. 25¹ ust. 2 u.k.w.h. do określenia sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych i dokonywania wpisów w księgach wieczystych. Chybione są argumenty natury konstytucyjnej, odwołujące się do tego, że sędziowie podlegli tylko Konstytucji i ustawom stosując rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości nie powinni dokonywać jego rygorystycznej, formalnej wykładni oraz pomijać celu ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ponadto do konstytucyjnej ochrony prawa własności oraz słusznego, chronionego prawem interesu stron postępowania. Przypomnieć należy, że księgi wieczyste stanowią publiczny rejestr praw na nieruchomości (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2013 r.,

II CSK 471/12, OSNC 2013, nr 12, poz. 145). Wynikająca z art. 1 ust. 1 u.k.w.h. funkcja ustalenia stanu prawnego nieruchomości i przyjęcie wpisu jako sposobu jego ujawniania leżą u podstaw wprowadzenia szczególnego formalizmu postępowania wieczysto-księgowego. Bezpieczeństwo obrotu prawnego może zapewnić tylko ścisłe respektowanie jego reguł, jednakowych dla wszystkich podmiotów. Zasada szczegółowości księgi wieczystej wymaga ponadto ujawnienia właściwym wpisem lub adnotacją pełnych i aktualnych danych objętych jej treścią.

Badając wniosek o odłączenie z księgi wieczystej części dotychczasowej nieruchomości i o założenie dla niej nowej księgi wieczystej, nierozzerwalnie połączony ze zmianą dotychczasowych wpisów w dziale I-0 - Oznaczenie nieruchomości, sąd musi mieć na względzie zarówno prawa i interes wnioskodawcy, jak i podmiotów innych praw rzeczowych, obligacyjnych lub roszczeń dotyczących macierzystej księgi wieczystej, skoro wniosek zmierza do dokonania również w niej odpowiednich wpisów. Prawidłowe zaktualizowane oznaczenie nieruchomości pozostałej w księdze jest niezbędne przede wszystkim dla określenia zakresu przedmiotowego tych praw, skoro z treścią księgi wieczystej wiążą się domniemania prawne oraz rękojmia wiary publicznej.

Judykatura dopuściła wprawdzie odstępstwo od wymogu przewidzianego w § 36 ust. 1 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. (jak wyżej wskazano tożsamego z § 112 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r.) ale jedynie w takiej sytuacji, w której właściciel zrealizował obowiązek z art. 35 ust. 1 u.k.w.h. składając wniosek o założenie nowej księgi wieczystej, a ujawnienie zmian stanu prawnego nastąpić może przez proste przeniesienie bez zmiany konfiguracji (kształtu i obszaru) działek stanowiących nieruchomość, dla której księga wieczysta była dotychczas prowadzona, przy czym niemożność wywiązania się przez niego z obowiązku dostarczenia pełnej dokumentacji wynikała z rozbieżności powierzchni nieruchomości w księdze wieczystej i w bazie ewidencji gruntów, powstałej w przeszłości z nieznanых przyczyn, niemożliwej do usunięcia przez wnioskodawcę (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 505/04, z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 82/10 - nie publ.). Szczególne okoliczności sprawy z wniosku o odłączenie z księgi wieczystej części dotychczasowej nieruchomości i o założenie dla niej nowej księgi wieczystej -

polegające na nie wyjaśnieniu, czy wobec ujawnienia w księdze wieczystej oznaczenia nieruchomości według numerów parcel gruntowych (przewidzianego w przepisach o austriackim katastrze gruntowym), zatem nieaktualnego i nie odpowiadającego obecnym oznaczeniom według numerów ewidencyjnych, wynikających z dokumentów przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, przy braku wskazania powierzchni, ale istnieniu mapy katastralnej i częściowo wykazu zmian oznaczeń, ponadto wobec bezpodstawnego żądania przez sąd dokumentu w postaci wykazu zmian gruntowych legły u podstaw innego orzeczenia kasatorskiego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2015 r., III CSK 79/14, nie publ.). Sąd Najwyższy wskazał w motywach tego rozstrzygnięcia m.in., że jeżeli nieruchomość posiada aktualne oznaczenia w ewidencji gruntów i budynków, to właściwy organ powinien powiadomić o nich sąd wieczysto-księgowy celem ujawnienia w księdze poprzez sprostowanie (art. 27 ust. 2 u.k.w.h., § 49 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz. U. Nr 38, poz. 454 ze zm.) oraz, że przy ponownym rozpoznawaniu sprawy należy rozważyć możliwość wykonania przez wnioskodawcę obowiązków wynikających z § 36 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. lub podjęcia działań zmierzających do sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości na podstawie art. 27 u.k.w.h. Podstawy faktyczne rozstrzygnięć wydanych we wskazanych sprawach znacząco różnią się od sprawy będącej przedmiotem obecnego postępowania kasacyjnego. W obu bowiem, mimo przedstawienia przez wnioskodawców niekompletnej dokumentacji i nieaktualnej, niepełnej treści księgi wieczystej, istniała możliwość wwiązania się do zawartych w niej wpisów już w trakcie postępowania wieczysto-księgowego. W sprawie, której dotyczy skarga, takiej sposobności brak z uwagi na treść wpisów w dziale I-0 - Oznaczenie nieruchomości ograniczonych do wskazania „nieruchomość gruntowa” i powierzchni „19.1625 ha” oraz treść dokumentów załączonych do wniosku, odnoszących się wyłącznie do działki nr ew. (...) o pow. 0.3572 ha, uniemożliwiających identyfikację nieruchomości i synchronizację wpisów z dokumentami. Nie można zatem mówić o sprostowaniu oznaczenia

nieruchomości *sensu stricto* na podstawie danych katastru nieruchomości wobec niezgodności danych katastru z oznaczeniem w księdze wieczystej (art. 27 u.k.w.h.) tylko w istocie o ujawnieniu w księdze wieczystej po raz pierwszy oznaczenia nieruchomości poprzez dokonanie w dziale I-0 właściwych wpisów dotyczących położenia, numerów działek ewidencyjnych, budynków oraz adnotacji co do ich zgodności z danymi ewidencyjnymi.

Niemniej we wszystkich tych sprawach kolejny raz ujawnił się problem systemowy wynikający z relacji systemów prawnych ewidencjonowania nieruchomości w postępowaniu sądowym (księgi wieczyste) i postępowaniu administracyjnym (kataster, przez który zgodnie z art. 53a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne należy rozumieć ewidencję gruntów i budynków) oraz nie pokrywania się wpisów w nich zawartych. Sądowi Najwyższemu z urzędu znana jest okoliczność, że wpisy w dziale I-0 „Oznaczenie nieruchomości” znacznej liczby ksiąg wieczystych są nieaktualne lub z innych przyczyn niezgodne z danymi ewidencji gruntów i budynków. W myśl art. 26 ust. 1 u.k.w.h. podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości. Ze względu na zasadę spójności systemu prawnego oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej powinno być zbieżne z jego zapisami, stąd podstawą wpisu w tym dziale mogą być tylko dokumenty katastru nieruchomości, sporządzone po naniesieniu do niego zmian wynikających z decyzji, orzeczeń sądowych lub czynności prawnych opatrzone stosowną klauzulą. Za niedopuszczalne *de lege lata* uznać jednak należy przyjęcie, jako podstawy wpisu oznaczeń nieruchomości, dokumentów wprowadzających odpowiadających aktualnemu stanowi katastru, ale uniemożliwiających identyfikację nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta. Nie działa, jak dotąd, system weryfikacji wpisów w dziale I-0 przewidziany w art. 626⁸ § 4 k.p.c., zgodnie z którym rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, sąd z urzędu bada zgodność wskazanych w nim oznaczeń z danymi katastru (poprzednio: wynikającymi z systemów prowadzących ewidencje powszechnych numerów identyfikacyjnych). Już wcześniej na podstawie art. 13 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 42, poz. 363) ośrodek migracji ksiąg wieczystych zobowiązany był do

sprawdzenia zgodności oznaczenia nieruchomości w dotychczasowej księdze wieczystej z danymi zawartymi w bazie danych katastru, chyba że sprawdzenie było niemożliwe, a wynik sprawdzenia należało zamieścić w księdze wieczystej zapisanej w nowym systemie. Brak wpisu w rubryce 1.6. - Zgodność z danymi ewidencyjnymi działu I-0 księgi wieczystej, której dotyczy przedstawiona skarga, wskazuje na zaniedbanie tej powinności.

Zdaniem Sądu Najwyższego, do czasu niezbędnej interwencji ustawodawcy, celowe jest odpowiednie wykorzystanie w postępowaniu wieczystoksięgowym, o ile okoliczności sprawy na to pozwalają, konstrukcji procesowych przewidzianych w obowiązujących przepisach. Brak podstaw do przyjęcia, iż rozstrzyganie w sprawie oznaczenia nieruchomości dotyczy kwestii formalnej i może nastąpić w formie wpisu potwierdzającego dokonanie czynności redakcyjnej (technicznej). W żadnym razie nie można dopuścić zmian, ograniczających się do dokonywania wpisów o odłączaniu kolejnych części nieruchomości, dla których będą zakładane (lub które będą przyłączane do innych ksiąg wieczystych) na podstawie prawidłowej i dostatecznie zweryfikowanej dokumentacji przy pozostawianiu dotychczasowych nieaktualnych wpisów w księdze macierzystej, gdyż brak identyfikacji danych i synchronizacji wpisów zagraża porządkowi prawnemu i bezpieczeństwu obrotu prawnego. Wykorzystanie przez strony środków ochrony prawnej w postaci powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.), powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), wniosku o wpis w księdze wieczystej jest możliwe tylko w odniesieniu do niektórych stanów faktycznych i prawnych i wówczas powinno nastąpić w pierwszej kolejności (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2006 r., V CSK 284/05 - nie publ., cyt. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 505/04, z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 82/10, z dnia 16 stycznia 2015 r., III CSK 79/14). Na ogół jednak osobom, które wnioskują o odłączenie części nieruchomości, do której nabyły tytuł prawny, nie przysługuje w postępowaniach dotyczących księgi macierzystej legitymacja czynna lub interes prawny. Mając na uwadze, że sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek działać z urzędu wtedy, gdy dokona bezpośredniego sprawdzenia informacji w bazie danych katastru nieruchomości (co obecnie nie jest możliwe) albo gdy otrzyma

zawiadomienie od jednostki organizacyjnej prowadzącej kataster nieruchomości, że zapisy w obu systemach ewidencyjnych nieruchomości nie pokrywają się (art. 27 ust. 2 u.k.w.h.) opowiedzieć się należy za rozwiązaniem polegającym na dokonaniu w pierwszej kolejności zmian i aktualizacji ewidencji gruntów i budynków w postępowaniu administracyjnym a następnie, wobec luki odnoszącej się do procedowania w wypadku braku wpisów w dziale I-0 księgi wieczystej p.n. „Oznaczenie nieruchomości”, zastosowaniu *per analogiam* art. 27 ust. 2 u.k.w.h. Obowiązek dokonania takiego zawiadomienia nakłada na starostę § 49 cyt. rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Organ, do właściwości którego należy prowadzenie ewidencji gruntów i budynków, nie ma jednak samodzielnej legitymacji do zgłoszenia wniosku o sprostowanie oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 1997 r., I CKN 26/97, OSNC 1997, nr 11, poz. 167). Ujawnienie zmian oznaczenia nieruchomości w dziale I-0 ma charakter wtórny, gdyż jest wprost oparte na oznaczeniu katastralnym, które stanowi jedynie urzędowe źródło informacji w tym przedmiocie. Uzupełnienie wpisów w tym dziale dotyczące oznaczenia przedmiotu praw ujawnionych w księdze wieczystej i w wypadku ich braku zbliżone jest do zakładania księgi wieczystej. Wpisy takie mają nie tylko charakter opisowo-informacyjny, gdyż wyznaczając zakres przedmiotowy praw rzeczowych związane są ze stanem prawnym nieruchomości. Zauważyć jednak trzeba, że nie powodują one powstania, zmiany lub ustania prawa tylko jego uściślenie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2015 r., V CZ 3/15). Za zastosowaniem *per analogiam* art. 27 ust. 2 u.k.w.h. przemawiają zasady słuszności, gdyż uczestnicy postępowań wieczystoksięgowych nie powinni ponosić konsekwencji wieloletnich zaniedbań organów administracji publicznej.

Z tych względów skarga kasacyjna, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, podlega oddaleniu (art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

jw

r.g.