

POSTANOWIENIE

Dnia 12 marca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych
i Autostrad w W.

przy uczestnictwie Gminy Ż.

o odłączenie z księgi wieczystej (...) nieruchomości oznaczonej

jako działka numer (...)3 do księgi wieczystej nr (...) i wpisanie prawa własności na

rzecz Skarbu Państwa oraz prawa trwałego zarządu na rzecz wnioskodawcy,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 12 marca 2021 r.

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 25 października 2018 r., sygn. akt IV Ca (...),

**uchyła zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu
Rejonowego w Ż. z dnia 25 lipca 2018 r. (Dz. Kw (...)) i sprawę
przekazuje temu Sądowi do ponownego rozpoznania i orzeczenia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Ż. prowadzi księgę wieczystą numer PL1Z/(...) dla nieruchomości położonej w miejscowości, w skład której wchodzi działki gruntu nr (...)4/2, (...)5/2, (...)6/2, (...)3 i (...)4. W dziale II figuruje jako właściciel Gmina (...) Wnioskodawca Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad wniósł o odłączenie z tej księgi wieczystej działki nr (...)3, przyłączenie jej do księgi wieczystej nr PL1Z/(...) oraz wpisanie prawa własności tej działki na rzecz Skarbu Państwa i prawa trwałego zarządu na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Opisywana działka stała się w całości przedmiotem własności Skarbu Państwa na podstawie ostatecznej decyzji Wojewody (...) nr (...) /2017 z dnia 14 lutego 2017 r. w przedmiocie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej. Do wniosku dołączono wypisy z ewidencji gruntów i wyrisy z mapy ewidencyjnej dla działek nr (...)3 i (...)4.

Postanowieniem z dnia 25 lipca 2018 r. Sąd Rejonowy w Ż. oddalił ten wniosek wskazując, że wnioskodawca nie przedłożył dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości w zakresie części pozostałej po odłączeniu w księdze wieczystej (działki nr (...)4/2, (...)5/2 i (...)6/2). Obowiązek przedstawienia takich dokumentów geodezyjnych wynika z § 114 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 z późn. zm.), a zatem nie jest możliwe powołanie się w tym zakresie na dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej. Według Sądu Rejonowego, stanowisko to znajduje uzasadnienie zarówno w jasnej i jednoznacznej treści tego przepisu, jak i w jego celu, którym jest zachowanie spójności i aktualności danych zawartych w działkach I-O ksiąg wieczystych.

Postanowieniem z dnia 25 października 2018 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację wnioskodawcy, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną wniosku dokonaną przez Sąd pierwszej instancji. Odwołał się do treści § 114 przytoczonego wyżej rozporządzenia, przewidującego, że część nieruchomości może być odłączona tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części

odłączonej, jak i co do części pozostałej. Podkreślił, że podobnie stanowi przepis § 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122). Według Sądu Okręgowego, poddawanie przez wnioskodawcę w wątpliwość celowości i racjonalności tego przepisu nie mogło skutkować uwzględnieniem apelacji. Za chybioną uznał również Sąd Okręgowy argumentację wnioskodawcy odwołującą się do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2010 r. (I CSK 82/10, OSNC-ZD 2010, nr 4, poz. 120), albowiem orzeczenie to dotyczyło sytuacji, w której złożenie dokumentów dotyczących pozostałej części nieruchomości stanowiło dla wnioskodawcy obowiązek niemożliwy do wykonania. W ocenie Sądu Okręgowego, taka sytuacja nie zachodziła w rozpoznawanej sprawie. Wnioskodawcą jest bowiem Skarb Państwa, który ma możliwość dołączenia do akt dokumentów urzędowych pochodzących od organów państwowych lub samorządowych. Nie budziło zaś wątpliwości, że stosowne dokumenty dotyczące działek nr (...)4/2, (...)5/2 i (...)6/2 nie zostały przez wnioskodawcę złożone razem z wnioskiem.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił naruszenie § 114 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym z dnia 15 lutego 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 312 z późn. zm.) w zw. z § 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122) przez przyjęcie, że odłączenie z księgi wieczystej części nieruchomości wymaga przedstawienia przez wnioskodawcę dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości co do części pozostałej po odłączeniu, co skutkowało prawomocnym oddaleniem wniosku o wpis, w sytuacji, w której na prawidłowe oznaczenie tej części nieruchomości pozwala treść księgi wieczystej oraz dokumenty z ewidencji gruntów znajdujące się w aktach księgi wieczystej. Zarzucił także naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez zaniechanie badania treści księgi wieczystej w zakresie oznaczenia nieruchomości oraz zaniechanie zapoznania się z dokumentami

znajdującymi się w aktach księgi wieczystej stanowiącymi podstawę oznaczenia nieruchomości, co skutkowało prawomocnym oddaleniem wniosku o wpis, pomimo że treść księgi wieczystej oraz dokumenty z ewidencji gruntów znajdujące się w aktach księgi wieczystej pozwalają na prawidłowe oznaczenie w księdze wieczystej części nieruchomości pozostającej po odłączeniu. Wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w P.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna wnioskodawcy zasługuje na uwzględnienie w realiach rozpatrywanej sprawy, co należy zaakcentować. Sąd dokonał wykładni literalnej wskazanego w podstawie skargi § 114 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, przewidującego, że część nieruchomości może być odłączona tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostającej. W konsekwencji przyjął, że skoro wnioskodawca nie przedłożył dokumentów geodezyjnych dotyczących działek nr (...)4/2, (...)5/2 i (...)6/2 „pozostałych w macierzystej księdze wieczystej po odłączeniu, to wniosek podlega oddaleniu.

Niewątpliwie księgi wieczyste stanowią publiczny rejestr praw na nieruchomości, a wynikająca z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U.z 2019 r.,poz. 2204, dalej jako u.k.w.h.) funkcja ustalenia stanu prawnego nieruchomości i przyjęcie wpisu jako sposobu jego ujawniania, uzasadniają formalizm postępowania wieczysto-księgowego, mający na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego. Badając wniosek o odłączenie z księgi wieczystej części dotychczasowej nieruchomości i ujawnienie jej w innej księdze wieczystej, prowadzący do zmiany dotychczasowych wpisów w dziale I-O-Oznaczenie nieruchomości, sąd wieczystoksięgowy jest zobowiązany uwzględnić 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 oznaczenie nieruchomości pozostajej 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. Orzecznictwo Sądu Najwyższego dopuściło pewne odstępstwa od wymagania przewidzianego w § 114 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 15 lutego 2016 r. (oraz analogicznych do treści regulacji dotyczących tej kwestii), w sytuacji, w której ujawnienie zmian stanu prawnego następuje przez niebudzące wątpliwości proste przeniesienie odłączanych bez zmiany konfiguracji (kształtu i obszaru) działek, stanowiących nieruchomość, dla której księga wieczysta była dotychczas prowadzona (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 505/04, nie publ. oraz z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 82/10, OSNC-ZD 2010, nr 4, poz. 120). Wprawdzie postanowienie z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 82/10 zapadło w specyficznym stanie faktycznym, w którym niemożność wywiązania się przez wnioskodawcę z obowiązku przedłożenia właściwych dokumentów dotyczących części nieruchomości pozostajej po odłączeniu, wynikała z rozbieżności między danymi w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej, powstałej w przeszłości z nieznanych przyczyn, ale w istocie orzeczenie to przemawia za taką celowościową wykładnią przytoczonego wyżej § 114 rozporządzenia, zgodnie z którą tym bardziej można w określonej sytuacji odstąpić od nałożenia na wnioskodawcę obowiązku przedłożenia dokumentacji, dotyczącej części pozostajej w macierzystej księdze wieczystej po odłączeniu, szczególnie jeśli dokumenty znajdujące się w aktach macierzystej księgi wieczystej pozwalają na ustalenie prawidłowości oznaczenia działek pozostałych po odłączeniu, a oznaczenie części pozostajej nie budzi wątpliwości - w świetle treści księgi wieczystej i akt księgi wieczystej - co do aktualności. W postanowieniu z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 505/04, Sąd Najwyższy wskazał, że odłączenie części dotychczasowej nieruchomości i utworzenie dla niej nowej księgi wieczystej (lub jej przeniesienie do innej księgi wieczystej) wymaga nowego oznaczenia nowopowstałej, a często także nieruchomości macierzystej (pozostajej). Trzeba tu odróżnić dwie sytuacje. Pierwsza z nich dotyczy odłączenia całej dotychczasowej działki bez zmiany jej

konfiguracji (kształtu i obszaru). W takim wypadku prawidłowe oznaczenie nowej nieruchomości w nowo utworzonej lub w innej, już istniejącej księdze, wymaga przedstawienia wyrys z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru gruntów, natomiast dokumenty te będą zbędne dla oznaczenia nieruchomości macierzystej, ponieważ wystarczy wykreślenie wydzielonej z niej działki, która jest uwidoczniona na mapie ewidencyjnej znajdującej się w księdze macierzystej. Sytuacja taka dotyczy wypadku, w którym odłączeniu ulega działka granicząca z resztą nieruchomości, jak też położona oddzielnie, tzn. niemająca wspólnej granicy z żadną działką pozostałą w dotychczasowej księdze nieruchomości macierzystej. Inaczej przedstawia się sytuacja, w której odłączenie części nieruchomości połączone jest z geodezyjnym wydzieleniem i utworzeniem nowej działki. Pozostała część nieruchomości ulega wtedy zmianie pod względem konfiguracji i obszaru tak dalece, że nie znajduje to odbicia na znajdującej się w aktach dotychczasowej księgi mapie ewidencyjnej. W takim wypadku niezbędne jest przedstawienie nowego wyrys z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru gruntów zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej; w przeciwnym wypadku nie byłoby możliwe oznaczenie ani nowej, ani pozostałej po odłączeniu nieruchomości.

Wnioskodawca załączył do wniosku w tej sprawie dokumenty niezbędne do odłączenia objętej wnioskiem działki gruntu nr (...)3 i wpisania jej do innej księgi wieczystej, co było wystarczające do uwzględnienia wniosku. Istotnie nie załączono do wniosku dokumentów dotyczących działek nr (...)4/2, (...)5/2 i (...)6/2, ale wbrew stanowisku Sądu, nie stanowiło to przeszkody do uwzględnienia wniosku Skarbu Państwa. Wykładnia celowościowa i systemowa § 114 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w konfrontacji z bezspornym w tej sprawie stanem faktycznym, przemawia za trafnością stanowiska skarżącego, że jeśli ujawnienie zmiany stanu prawnego nieruchomości polega na odłączeniu określonej we wniosku działki gruntu w całości, bez zmiany kształtu i powierzchni działek pozostających po odłączeniu, to wnioskodawca jest zobligowany do przedstawienia wymaganych prawem dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia działki odłączanej (co uczynił), jeżeli

w aktach księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej znajdują się dokumenty dotyczące oznaczenia części pozostałej.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji (art.398¹⁵ k.p.c. w zw. z art.13 § k.p.c.).

ke