

Uchwała z dnia 22 lutego 2001 r., III CZP 47/00

Przewodniczący Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (sprawozdawca)

Sędzia SN Kazimierz Zawada, Sędzia SA Hanna Małaniuk

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Janusza P. o dokonanie wpisów w księgach wieczystych, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 22 lutego 2001 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Krośnie postanowieniem z dnia 15 września 2000 r.,

„Czy mapa uzupełniająca z wykazem zmian gruntowych sporządzona przez geodetę, zawierająca klauzulę organu prowadzącego ewidencję gruntów, że dokument ten został przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i wpisano go do ewidencji zasobu powiatowego oraz klauzulę, że dokument ten stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej, – jest dokumentem równoznacznym z wrysem z mapy ewidencji gruntów i wypisem z rejestru gruntów w rozumieniu § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 29 poz. 128), dającym podstawę do dokonania wpisów w dziale pierwszym księgi wieczystej?”

podjął uchwałę:

Mapa podziału nieruchomości z wykazem zmian gruntowych może być podstawą dokonania wpisów w dziale pierwszym księgi wieczystej, jeżeli organ prowadzący ewidencję gruntów potwierdzi, że w ewidencji zostały dokonane zmiany zgodne z tym dokumentem.

Uzasadnienie

W Sądzie Rejonowym w Jaśle złożono wypis z aktu notarialnego z dnia 1 grudnia 1999 r. obejmującego umowę darowizny działki oznaczonej numerem (...) na rzecz Janusza P. i zawierającego wniosek o odłączenie z księgi wieczystej

Kw (...) wyżej wymienionej działki, która powstała z działki o numerze ewidencyjnym (...) i urządzenie księgi wieczystej z wpisem prawa własności.

Do wypisu z aktu notarialnego dołączono wykaz zmian gruntowych sporządzony dnia 12 września 1999 r. przez geodetę Andrzeja P. oraz mapę uzupełniającą z wykazem zmian, przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w J. dnia 22 listopada 1999 r. za numerem (...). Z mapy tej wynika, że działka numer (...) uległa podziałowi na działki o numerach (...) o powierzchni 5251 m² i (...) o powierzchni 6000 m². Na mapie zamieszczono nie podpisaną adnotację, bez daty, w formie pieczętki, że „niniejszy dokument stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej stosownie do art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 30, poz. 163)”.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 4 maja 2000 r. wszczął postępowanie przynaglące Janusza P. do ujawnienia jego prawa w księdze wieczystej i wyznaczył mu dwudziestodniowy termin do przedłożenia wyrysu z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru gruntów z klauzulami stwierdzającymi, że są one przeznaczone do dokonywania wpisów w księgach wieczystych – co do działki nr (...) pod rygorem wymierzenia grzywny. Następnym postanowieniem z dnia 14 czerwca 2000 r. Sąd Rejonowy wymierzył Januszowi P. grzywnę i wyznaczył mu kolejny termin do przedłożenia wyrysu z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru.

Sąd Okręgowy w Krośnie, rozpoznając zażalenie Janusza P. na postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 14 czerwca 2000 r., przedstawił Sądowi Najwyższemu przytoczone na wstępie niniejszej uchwały zagadnienie prawne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 26 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm. – dalej "u.k.w.h."), podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z ewidencji gruntów. Treść tego przepisu powtórzona została w art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 30, poz. 163 ze zm.). Przepis § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 29, poz. 128 ze zm.) wskazuje, że podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej jest wyrys z mapy ewidencji gruntów i wypis z rejestru gruntów.

Nie budzi wątpliwości, że celem powyższych przepisów jest zapewnienie zgodności danych z ewidencji gruntów z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej. Dążenie ustawodawcy do uzyskania takiej zgodności znajduje wyraz także w art. 27 u.k.w.h. Celowość żądania złożenia określonych dokumentów powinna być brana pod uwagę przez sąd wieczystoksięgowy.

W wypadku dokonywania fizycznego podziału nieruchomości zachodzi konieczność uprzedniego sporządzenia przez uprawnionego geodetę mapy podziału ze stosownym wykazem zmian oznaczenia nieruchomości. Ten dokument jest dokumentem źródłowym, na podstawie którego są wprowadzane w ewidencji gruntów stosowne zmiany. Wyrisy z mapy i wypisy z rejestru gruntów w swej treści odzwierciedlają tylko ten dokument. W sytuacji, gdy sądowi wieczystoksięgowemu przedkłada się źródłową mapę podziału, sporządzenie dodatkowego z niej wrysu byłoby przedsięwzięciem zbędnym, a ponadto pracochłonnym i kosztownym.

Oczywistym jest, że sąd musi mieć możliwość sprawdzenia, czy zmiany naniesione na mapie podziału zostały wprowadzone do ewidencji gruntów. Do tego nie jest konieczny wyrys z mapy, wystarczy dokument potwierdzający, wystawiony przez organ prowadzący ewidencję gruntów.

Na konkretnej mapie zamieszczona została w formie pieczętki klauzula, że dokument ten stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej stosownie do art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Tej treści klauzulę – wobec brzmienia powołanego w niej przepisu ustawy – można byłoby uznać za wystarczające potwierdzenie zgodności danych zawartych w ewidencji gruntów ze zmianami naniesionymi na mapie, ale klauzula taka powinna wskazywać datę wystawienia i być podpisana przez starostę prowadzącego ewidencję gruntów lub upoważnioną przez niego osobę. Nie ma także przeszkód, żeby potwierdzenie zgodności danych w ewidencji gruntów z mapą podziału i wykazem zmian uczynione zostało w oddzielnym dokumencie.

Mając powyższe na względzie, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c., rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.