

POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Z. S.

przy uczestnictwie W. S. i E. S.

o założenie księgi wieczystej, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 18 lutego 2005 r., kasacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 15 kwietnia 2004 r., sygn. akt III Ca (...),

oddala kasację.

Uzasadnienie

Na wniosek W. S. Sąd Rejonowy w D. wpisem z 16 grudnia 2003 r. wydzielił z dotychczasowej księgi wieczystej Kw nr (...)4 działkę nr (...)8 o pow. 4728 m² i założył dla niej księgę wieczystą Kw nr (...)5. Wpisu w dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” dokonał na podstawie „opisu i mapy” z dnia 31.07.1971 r. /znajdującej się w zbiorze dokumentów nr (...) Kw nr (...)4/ oraz wykazu zmian gruntowych z dnia 4 czerwca 2003 r. /znajdującego się na karcie akt 125 Kw nr (...)4/.

Z wpisem tym nie zgodził się wnioskodawca, który domagał się ujawnienia, iż część odłączona nieruchomości, stanowiąca działkę nr (...)8, ma powierzchnię 5.746 m², albowiem taka powierzchnia wynika z aktu własności ziemi i innych przedłożonych dokumentów.

Sąd Okręgowy postanowieniem 15 kwietnia 2004 r. zmienił powyższe orzeczenie w ten sposób, że wniosek o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności oddalił.

U podłoża tego rozstrzygnięcia legł pogląd, że część nieruchomości może być odłączona tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę co najmniej jej oznaczenia. Powołany wykaz zmian gruntowych wprawdzie znajduje się w wymienionych aktach księgi czystej, jednakże nie ma mapy zarówno w aktach Kw (...)4, jak też aktach nowej księgi wieczystej. W aktach tej ostatniej znajduje się jedynie kopia mapy z 1975 r., która z uwagi na swą formę (kserokopia), jak i datę sporządzenia nie może stanowić samodzielnej podstawy oznaczenia nieruchomości przy zakładaniu księgi wieczystej.

Kasacja wnioskodawcy – oparta na podstawie drugiej z art. 393¹ k.p.c. – zarzuciła naruszenie art. 384 k.p.c., i wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sad Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z rozporządzeniem wykonawczym do ustawy o księgach wieczystych i hipotece Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122) dział pierwszy księgi wieczystej składa się z działu I-O „Oznaczenie nieruchomości” i działu 1-Sp „Spis praw związanych w własnością”.

Oznaczenie nieruchomości powinno zawierać dane o jej położeniu, powierzchni i sposobie korzystania.

Podstawą oznaczenia nieruchomości gruntowej i budynkowej mogą być tylko następujące dokumenty opatrzone klauzulą organu właściwego w sprawach ewidencji gruntów i budynków, stwierdzającą, że dokumenty te przeznaczone są do dokonywania wpisów w księgach wieczystych: wyrys z mapy ewidencyjnej oraz wypis z rejestru gruntów lub inny dokument sporządzony na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.

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; nie narusza to przewidzianych w przepisach szczególnych ograniczeń podziału nieruchomości. W razie odłączenia części nieruchomości zakłada się dla niej osobną księgę wieczystą, chyba że ma ona być połączona z inną nieruchomością, dla której księga jest już prowadzona. O odłączeniu części nieruchomości zawiadamia się organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków.

Odłączenie części z dotychczasowej nieruchomości i utworzenie dla niej nowej księgi wieczystej wymaga nowego oznaczenia nowo powstałej, a nieraz i macierzystej

nieruchomości. 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 księdze wymaga przedstawienia wyrysu 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 uwidoczniiona 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.

W wypadku dokonywania fizycznego podziału nieruchomości uprawniony geodeta sporządza mapę podziału ze stosownym wykazem zmian oznaczenia nieruchomości. Mapa ta jest dokumentem źródłowym, na podstawie którego wprowadza się w ewidencji gruntów odpowiednie zmiany. Wyrysy z mapy i wypisy z rejestru gruntów w swej treści odzwierciedlają tylko ten dokument. Gdy więc sądowi wieczystoksięgowemu zostaje przedłożona źródłowa mapa podziału, to potwierdzenie przez organ prowadzący księgę wieczystą, że naniesione na niej zmiany zostały wprowadzone do ewidencji gruntów, zwalnia sąd od dalszego badania tej okoliczności /por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r., III CZP 47/00, OSNIC 7-8/2001, poz. 100, według której: „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”/.

Inaczej natomiast w sytuacji, w której 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 mapie ewidencyjnej. W takim wypadku niezbędne jest przedstawienie nowego wyrysu z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru gruntów zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej. Inaczej bowiem nie byłoby możliwe oznaczenie ani nowej, ani pozostałej po odłączeniu nieruchomości.

Wychodząc z tych założeń zgodzić należało się z oceną prawną Sądu Okręgowego, że wnioskodawca nie przedstawił odpowiednich dokumentów geodezyjnych mogących stanowić podstawę oznaczenia wydzielonej części

nieruchomości w dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” nowej księgi wieczystej, a co za tym idzie, iż w sprawie istniały braki stanowiące przeszkodę do uwzględnienia wniosku o jej założenie.

Istota kasacji sprowadza się jednak do twierdzenia, że w postępowaniu apelacyjnym zasadą jest zarówno związanie sądu apelacyjnego granicami apelacji /art. 378 k.p.c./, której skarżący wyraźnie nie wyartykułował, jak i obowiązywanie zakazu *reformationis in peius* /art. 384 k.p.c./.

Skarżący pomija, że w orzecznictwie, jeszcze na gruncie postępowania rewizyjnego, utrwalił się pogląd, iż obowiązywanie wspomnianych zasad nie oznacza, by od zasad tych nie były dopuszczalne wyjątki w pewnych ściśle określonych sytuacjach. Przyjmowano, że wyjątki takie zachodzą - w zakresie wynikającym z niepodzielności orzeczeń - w sprawach o rozwód, o stwierdzenie nabycia spadku, a także o dział spadku, zniesienie współwłasności i podział majątku wspólnego /por. w szczególności: uchwały Pełnego Składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 12 października 1970 r. III CZP 6/70, OSNCP 1971, z. 7-8, poz. 117 oraz z dnia 26 października 1973 r. III CZP 13/73, OSNCP 1974, z. 9, poz. 144, a także uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1977 r. III CZP 7/77, OSNCP 1977, z. 11, poz. 205/.

Przytoczony pogląd pozostaje aktualny na gruncie uregulowania zawartego w art. 378 § 1 k.p.c. oraz w art. 384 k.p.c. Zauważyć przy tym należy, że przepisy te w postępowaniu nieprocesowym /wieczystoksięgowym/ mają zastosowanie tylko w sposób odpowiedni, dostosowany do specyfiki tego postępowania i rodzaju spraw rozpoznawanych w tym trybie /art. 13 § 2 k.p.c./.

Orzeczenie o założeniu nowej księgi wieczystej może zapaść, jak była już o tym mowa, tylko wtedy, gdy wnioskodawca przedstawi odpowiednie dokumenty geodezyjne uzasadniające wpis w tej księdze w dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości”. Chodzi o dokumenty dające podstawę do identyfikacji odłączonej działki. Tych zaś dokumentów skarżący nie przedstawił. W rezultacie nie ma podstaw do przyjęcia, że nowa księga wieczysta została założona dla nieruchomości gruntowej, którą, zgodnie z art. 46 § 1 k.c., jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Inaczej mówiąc, dla wydzielonego obszaru.

Powstałą więc w sprawie sytuację uznać trzeba za wyjątkową z uwagi na ściśle związane przedmioty zaskarżenia z całością orzeczenia. Zaszły zatem podstawy do przyjęcia, że sąd drugiej instancji, w ramach wyjątku od ogólnych zasad postępowania

apelacyjnego, mógł uchylić zaskarżone orzeczenie także w części dotyczącej założenia nowej księgi wieczystej.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w postanowieniu.