

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 czerwca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSA Jan Futro (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Zdzisława G.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta m. W., Adolfa F., Henryka S., Cecylii S., Wiktora C., Haliny K.-C., Barbary W., Bożeny R., Barbary K., Janiny W., Andrzeja P., Teresy P., Ewy P.-W.

o założenie księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 czerwca 2010 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 3 kwietnia 2008 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2007 roku Sąd Rejonowy oddalił wniosek Zdzisława G. o odłączenie z księgi wieczystej nr [...] działki ewidencyjnej nr 68 z obrębu 4-06-26 o powierzchni 700 m<sup>2</sup> i o założenie dla nieruchomości stanowiącej jego własność księgi wieczystej.

Apelację wnioskodawcy od tego orzeczenia oddalił Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2008 r. U podstaw tego rozstrzygnięcia legło ustalenie, że istnieje niezgodność co do powierzchni nieruchomości, dla której prowadzona jest Kw nr [...], pomiędzy danymi zawartymi w aktualnym wypisie z rejestru gruntów, a treścią wpisów w dziale 1-0 tej księgi. Pomimo wezwania wnioskodawcy do złożenia dokumentów geodezyjnych wyjaśniających rozbieżności, wnioskodawca przedłożył dokument z Delegatury Biura Geodezji i Katastru m. W. w Dzielnicy B., który rozbieżności jedynie potwierdził, nie wyjaśniając ich przyczyn. Sąd ten wskazał, że w przypadku wniosku o odłączenie części nieruchomości i założenia dla niej nowej księgi wieczystej zgodnie z § 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. z 2001 nr 102 poz. 1122) koniecznym jest przedstawienie dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno dotyczących części odłączonej, jak i części pozostałej. Z dokumentów złożonych przez wnioskodawcę, tj. z wypisów z rejestru gruntów, wynikało, że nieruchomość, dla której prowadzona jest przedmiotowa księga wieczysta składa się z 10 działek o łącznej powierzchni 4,7304 h, zaś w księdze wieczystej w dziale 1-0 łączna powierzchnia tej nieruchomości wynosi 6,7406 h. W związku z tym Sąd ten uznał, że aby wniosek o wyłączenie części nieruchomości i założenie dla niej nowej księgi wieczystej mógł zostać uwzględniony, konieczne było sprostowanie niezgodności w oparciu o dokumenty geodezyjne, a z uwagi na odmienną treść dokumentów geodezyjnych i księgi wieczystej wniosek taki nie mógł być uwzględniony.

Od powyższego postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniósł wnioskodawca, zaskarżając postanowienie to w całości.

Jako podstawę kasacyjną wniesionej skargi wskazał naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy (tj. podstawę przewidzianą w art. 398<sup>3</sup> §1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), a mianowicie

naruszenie przepisu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w sprawie i przyjęcie, że stwierdzona rozbieżność co do powierzchni nieruchomości objętej dotychczasową księgą wieczystą nr [...] pomiędzy danymi ujawnionymi w dziale I-O tej księgi a danymi widniejącymi w ewidencji gruntów nie pozwala uwzględnić wniosku o odłączenie części tej nieruchomości, która nabyta została przez wnioskodawcę w drodze zasiedzenia i o założenie dla niej nowej księgi wieczystej, albowiem wskazana wyżej rozbieżność stanowi przeszkodę dokonania wpisu.

Podnosząc ten zarzut skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i – jak ostatecznie wyjaśnił na rozprawie przed Sądem Najwyższym – o przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania wywołanego wniesioną skargą.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Poza sporem pozostaje, że wnioskodawca na skutek zasiedzenia jest właścicielem działki gruntu nr 68 z obrębu 4-06-20. Zostało to stwierdzone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 12 grudnia 2002 roku w sprawie o sygn.[...].

Przyjętym w doktrynie jest stanowisko, że prawomocne postanowienie stwierdzające zasiedzenie nieruchomości wiąże w innych sprawach sądy, jak również inne organy państwowe, i jest skutecznym erga omnes dowodem nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Postanowienie takie jest podstawą wpisu do księgi wieczystej i podejmowania wszelkich czynności, jakie przysługują właścicielowi nieruchomości. Stanowiące podstawę wniosku o założenie księgi wieczystej postanowienie stwierdzające zasiedzenie nieruchomości jest więc dowodem własności wiążącym inne sądy (art. 365 § 1 k.p.c.). W treści ww. postanowienia Sądu Rejonowego (zgodnie z § 136 Regulaminu urzędowania sądów powszechnych) określona została również powierzchnia oraz położenie działki nr 68, będącej przedmiotem zasiedzenia, stosownie do zasad obowiązujących w przepisach o prowadzeniu ksiąg wieczystych.

Nie istnieją żadne faktyczne, ani prawne przeszkody do odłączenia nieruchomości wnioskodawcy i założenia nowej księgi ujawniającej w dziale II przysługujące mu prawo własności. Zgodnie z § 27 rozporządzeniem Ministra

Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz. U. nr 102, poz. 1122; dalej: „rozporządzenie”), będącym rozporządzeniem wykonawczym do ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz.1361 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”), dział pierwszy księgi wieczystej składa się z działu I-O "Oznaczenie nieruchomości" i działu I-Sp "Spis praw związanych w własnością". W myśl § 19 ust.1 pkt 1 ww. rozporządzenia oznaczenie nieruchomości powinno zawierać dane o jej położeniu, powierzchni i sposobie korzystania. Postanowienie stwierdzające zasiedzenie działki nr 68 (wraz z integralną częścią orzeczenia w postaci wypisu z rejestru gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej - k. 95) niewątpliwie stanowi wystarczającą podstawę do oznaczenia w założonej księdze nieruchomości będącej przedmiotem własności wnioskodawcy. Przepis § 36 ww. rozporządzenia stanowi też, 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 pozostałej części. Brzmienie tego przepisu wskazuje, że przedłożenie ww. dokumentów jest warunkiem koniecznym i wystarczającym z procesowego punktu widzenia gdy chodzi o udokumentowanie danych faktycznych dotyczących oznaczenia nieruchomości. W aktach sprawy znajdują się wypisy z rejestru gruntów wszystkich działek wchodzących w skład nieruchomości objętej dotychczasową księgą wieczystą nr [...] oraz wyrys z mapy ewidencyjnej. Wnioskodawca złożył również do akt informacje z Delegatury Biura Geodezji i Katastru m. W. w Dzielnicy B. o danych zawartych w bazie ewidencji gruntów i braku możliwości ustalenia przyczyn rozbieżności tych danych z treścią danych z działu I-O księgi wieczystej. Chociaż w rzeczywistości występuje niezgodność danych co do powierzchni nieruchomości objętej dotychczasową księgą wieczystą, to jednak niezgodność taka w żaden sposób nie może wpływać na treść i zakres prawa stwierdzonego postanowieniem o zasiedzeniu (art. 365 § 1 k.p.c.).

Jak już wyjaśniał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 505/04, (*Lex nr 284203*) odłączenie części z dotychczasowej nieruchomości i utworzenie dla niej nowej księgi wieczystej wymaga ponownego oznaczenia nowopowstałej, a nieraz i macierzystej nieruchomości. Trzeba tu jednak odróżnić

dwie sytuacje. Pierwsza z nich dotyczy odłączenia z nieruchomości całej dotychczasowej działki bez zmiany jej konfiguracji (kształtu i obszaru), zaś druga 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 macierzystej. Z taką też sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

Nie można też nie zauważyć, że art. 35 ust. 1 u.k.w.h. nakłada na wnioskodawcę jako właściciela nieruchomości obowiązek niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. Wbrew sugestiom Sądu Okręgowego wnioskodawca nie może wszcząć postępowania o sprostowanie oznaczenia nieruchomości na podstawie danych z katastru nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 27 ust. 1 u.k.w.h. sprostowania takiego sąd może dokonać tylko na wniosek właściciela bądź wieczystego użytkownika nieruchomości. Tymczasem niezgodność dotyczy nieruchomości, co do której wnioskodawcy nie służy żadne prawo. Zauważyć też należy, że w postępowaniu wieczystoksięgowym krąg osób uprawnionych do składania wniosków jest ograniczony i określa go art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. Wnioskodawca nie jest zatem uprawniony do składania żadnego wniosku dotyczącego nieruchomości, w skład której wchodziła jego nieruchomość przed zasiedzeniem. Należy stwierdzić, że wnioskodawca dokonał wszystkich czynności, które leżały w jego mocy.

Reasumując należy wskazać, że w sytuacji gdy właściciel zrealizował nałożony na niego obowiązek z art. 35 ust. 1 u.k.w.h. składając wniosek o założenie nowej księgi wieczystej oraz jeśli dostarczył wszelkie niezbędne dokumenty dla założenia nowej księgi wieczystej, a ujawnienie zmian stanu prawnego nieruchomości nastąpić ma bez zmiany konfiguracji (kształtu i obszaru) działek stanowiących nieruchomość, dla której księga wieczysta była dotychczas prowadzona, to niemożliwe do wykonania przez niego obowiązki wynikające z § 36

ww. rozporządzenia nie stanowią przeszkody do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c.

Wobec powyższego Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.