

**Sygn. akt III Ca 501/18**

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Agnieszka Skrzekut,

Sędzia SO Mieczysław H.Kamiński,

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz-Babiś (sprawozdawca),

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2018 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z urzędu

przy uczestnictwie Skarbu Państwa – Starosty (...) i A. R.

o wpis w dziale I księgi wieczystej KW nr (...)

na skutek apelacji uczestniczki

od wpisu w dziale I. dokonanego przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu

w dniu 8 maja 2018 r. Dz.Kw.7351/18

**p o s t a n a w i a:**

**oddalić apelację.**

(...)

**Sygn. akt III Ca 501/18**

## UZASADNIENIE

Wpisem z dnia 8 maja 2018 r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu, na podstawie zawiadomienia Starosty (...) o zmianie tj. modernizacji ewidencji gruntów i budynków dla obrębu K. z dnia 1 grudnia 2015 r., (podstawa: (...) z dnia 27 listopada 2015 r.), sprostował oznaczenie i obszar działek ewidencyjnych wchodzących do nieruchomości A. R., objętej KW nr (...), w dziale I – O wymienionej księgi wieczystej w rubryce 1.3., 1.4. i 1.5.

Orzeczenie to zaskarżyła apelacją uczestniczka A. R., zarzucając naruszenie:

1. art. 7, art. 21, art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP poprzez ingerencję w prawo własności skarżącej, przez dokonanie wpisu w KW w oparciu o dokumenty posiadające wykaz nieprawomocnych danych, nie mogących stanowić podstawy do wpisu w KW, ponadto sprzecznych z istniejącymi danymi (areal działek) w dokumentach, tj. w aktach notarialnych i ujawnionych w KW (...) i wcześniejszej KW (...), z której zostały odłączone przedmiotowe działki ewidencyjne,
2. art. 140 k.c. poprzez dokonanie niczym nie udokumentowanego wpisu

w zakresie zmiany areалу wszystkich wskazanych działek ewidencyjnych oraz użytków na terenie działki ewid. (...) i niczym nie udokumentowane dopisanie nie istniejącej na tej działce ewidencyjnej drogi,

3. art. 1 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, art. 626<sup>8</sup> § 1 – 5 k.p.c. w zw. z art. 28 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez:

a) nie zbadanie treści księgi wieczystej nr (...) co spowodowało, że wpisane nowe dane nie odzwierciedlają rzeczywistego stanu faktycznego i prawnego i pozostają z nimi w rażącej sprzeczności,

b) pominięcie i nie uwzględnienie, istniejących danych w zakresie areалу wynikającego z przebiegu granic oraz użytków, działek ewid. nr (...), (...), (...), (...) ujawnionego w KW (...), obrazujących rzeczywisty stan prawny i faktyczny, wynikający ze znajdujących się w księdze dokumentów, jak również dokumentów KW (...), z której to księgi zostały odłączone przedmiotowe działki ewidencyjne skarżące,

c) nie oddalenie wniosku i dokonanie wpisu pomimo istnienia okoliczności znanych Sądowi z urzędu o istnieniu przeszkody do jego dokonania (różnice pomiędzy danymi wynikającymi z KW (...) a zawiadomieniem o zmianach w oparciu o dokumenty nie spełniające kryteriów podstawy wpisu w KW,

d) niesłuszne przyjęcie, że zawiadomienie Starosty (...) z dnia 1 grudnia 2015 r. wraz z wypisem z rejestru gruntów z 17 stycznia 2018 r. i wrysem z mapy ewidencyjnej z 17 stycznia 2018 r. mają stanowić podstawę odjęcia apelującej prawa własności pod pozorem modernizacji ewidencji gruntów i budynków, oraz sprostowania oznaczenia/obszaru nieruchomości niezgodnie z danymi ujawnionymi w wyżej wskazanych KW,

e) uznanie załączonych dokumentów do zawiadomienia o zmianie, jako podstawę dokonania żądania wpisu w KW, z pominięciem faktu, że dokumenty te zawierają nieprawomocne dane zaskarżone przez A. R., zgodnie z art. 24 ust. 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne o kartograficzne do (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w K., co jednoznacznie wynika z braku prawem wymaganych pieczętek a dokumentach stwierdzających prawomocność danych wykazywanych i zgłoszonych do zmiany w Kw (...) A. R. – przez Starostwo Powiatowe w N..

Powołując się na ww. zarzuty apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku wnioskującego z zawiadomienia Starosty (...) o zmianie z dnia 1 grudnia 2015 r., (...) z dnia 27 listopada 2015 r. ze względu na brak prawomocności danych przedstawionych do zmiany w księdze wieczystej wg przesłanego zawiadomienia, jako bezpodstawnych i bezzasadnych, z uwagi na toczące się postępowanie administracyjne w sprawie złożonych przez A. R. zarzutów do danych wykazanych w zmodernizowanym operacie opisowo – kartograficznym Gminy K.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem podniesione w niej zarzuty okazały się niezasadne. Wbrew temu co podnosi apelująca zaskarżone postanowienie nie narusza wskazanych w apelacji przepisów prawa i w konsekwencji brak podstaw do jego zmiany.

W przedmiotowej sprawie podstawę zaskarżonego wpisu stanowiło zawiadomienie Starosty (...) o modernizacji ewidencji gruntów i budynków dla obrębu K. z dnia 1 grudnia 2015 r., dotyczące KW nr (...) i załączone do niego dokumenty.

W kontekście powyższego należało poczynić kilka uwag.

Po pierwsze zauważyć trzeba, że zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej jako: u.k.w.h.) pierwszy dział księgi wieczystej obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej

własnością. Z kolei w myśl art. 26 ust. 1 u.k.w.h. podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości.

Wyjaśnić również należy, że obecna treść art. 26 ust. 1 u.k.w.h. została nadana ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 42, poz. 363). Według art. 25 tej ustawy, do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez użyte w ustawie pojęcie "kataster nieruchomości" rozumie się tę ewidencję.

Zasady oznaczania nieruchomości w księdze wieczystej wynikają także z przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm. - dalej: p.g.k.), która w art. 53a stanowi, że do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez użyte w niniejszej ustawie pojęcie "kataster" rozumie się tę ewidencję. Według natomiast art. 21 ust. 1 p.g.k., podstawę oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.

Z treści tych przepisów wynika jednoznacznie, że oznaczenie nieruchomości w dziale I księgi wieczystej powinno odzwierciedlać dane w ewidencji gruntów i budynków.

Artykuł 27 ust. 1 i 2 u.k.w.h. stanowi zaś, że w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości, które może być dokonane także z urzędu, na skutek zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości. Zgodnie z art. 27 ust. 3 u.k.w.h. do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2, dołącza się wypis z operatu katastralnego, a gdy jest to niezbędne - także wyrys z mapy katastralnej lub inny dokument stanowiący podstawę sprostowania oznaczenia nieruchomości.

W myśl § 28 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 z późn. zm.) dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wyrysu z mapy ewidencyjnej oraz wypisu z rejestru gruntów lub innego dokumentu sporządzonego na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej (ust. 1). Jeżeli zmiana oznaczenia nieruchomości, o których mowa w ust. 1, dotyczy wyłącznie zmiany położenia nieruchomości, numeracji działek ewidencyjnych, obrębu ewidencyjnego lub sposobu korzystania z nieruchomości, podstawę wpisu w księdze wieczystej stanowi wypis z rejestru gruntów (ust. 2). Dokumenty wskazane jako podstawa wpisu powinny być zaopatrzone w klauzulę właściwego organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków stwierdzającą, że przeznaczone są do dokonywania wpisów w księgach wieczystych (ust. 3).

Szczegółowe regulacje prawne znajdują się także w rozporządzeniu z dnia 29 marca 2001 roku Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454 ze zm.). Według § 49 ust. 1 pkt 2 tego rozporządzenia - zsynchronizowanego z treścią art. 27 ust. 2 u.k.w.h. - o dokonanych zmianach w danych ewidencyjnych starosta zawiadamia wydział ksiąg wieczystych właściwego miejscowo sądu rejonowego - w wypadku zmian danych objętych działem I ksiąg wieczystych. Obecnie obowiązujący § 52 ust. 7 rozporządzenia - po zmianach dokonanych rozporządzeniem Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2013 r. poz. 1551) - stanowi, że wypis z rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej organ opatruje klauzulą o treści: "Dokument niniejszy przeznaczony jest do dokonywania wpisu w księdze wieczystej". Przepis ten zawiera więc zamknięty katalog dokumentów służących za podstawę wpisów w księdze wieczystej.

Przypomnieć należy, że w myśl art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek

o wpis, sąd bada jedynie treść wniosku, treść księgi wieczystej i dokumentów dołączonych do wniosku. Zasady te znajdują odpowiednie zastosowanie

w przypadku postępowania wszczętego z urzędu w trybie przewidzianym w art. 27 u.k.w.h. Również czynności Sądu Odwoławczego ograniczają się do oceny, czy

w świetle dokumentów załączonych do wniosku i treści księgi wieczystej wpis, bądź jego odmowa przez sąd pierwszej instancji była uzasadniona.

Przenosząc treść powyższych przepisów na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że zaskarżony wpis jest zgodny z prawem. Został on dokonany z urzędu na skutek zawiadomienia Starosty (...) z dnia 1 grudnia 2015 roku, do którego dołączono wykazy zmian danych ewidencyjnych, wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej ( por. k. 31-40 akt KW (...)). Wszystkie dokumenty stanowiące załączniki do zawiadomienia są oryginalne i zaopatrzone w stosowne pieczęcie i klauzule, że stanowią podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Treścią tych dokumentów sąd wieczystoksięgowy był związany. Rolą sądu drugiej instancji może być wyłącznie kontrola, czy dokonany wpis pozostaje w zgodzie z treścią zawiadomienia o zmianach w ewidencji gruntów i budynków. W niniejszej sprawie treść wpisu jest zatem zgodna z zawiadomieniem Starosty i załączonymi dokumentami a zatem brak podstaw do jego uchylecia.

Podnoszona w apelacji okoliczność, że aktualnie toczą się postępowania administracyjne w sprawie złożonych przez A. R. zarzutów do danych wykazanych w zmodernizowanym operacie opisowo – kartograficznym Gminy K., nie ma znaczenia dla oceny zasadności dokonanego przez Sąd Rejonowy wpisu w KW (...). Sąd rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść wniosku, treść księgi wieczystej i dokumentów dołączonych do wniosku. Sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do dokonywania merytorycznej kontroli modernizacji ewidencji gruntów i budynków dokonywanej przez organy administracyjne. Jeśli zarzuty A. R. w postępowaniu administracyjnym zostaną uwzględnione, to dojdzie do ponownej zmiany danych w ewidencji gruntów i budynków, która z kolei będzie podstawą do aktualizacji danych w księdze wieczystej. Końcowo należy podkreślić, że wpis prostujący w dziale I księgi oznaczenie nieruchomości na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków nie przesądza prawa własności, nie jest objęty rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych ani nie powoduje niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Przewidziane w art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece sprostowanie służy jedynie realizacji postulatu ścisłego powiązania danych zawartych w dziale I –O księgi wieczystej z danymi z ewidencji gruntów i budynków.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

(...)