

Sygn. akt III Ca 814/18

POSTANOWIENIE

Dnia 28 listopada 2018 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu III Wydział Cywilny Odwoławczy
w składzie następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński

Sędzia SO Paweł Poręba - sprawozdawca

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2018 r. w Nowym Sączu
na posiedzeniu niejawnym

sprawy z urzędu

przy uczestnictwie A. J.

o wpis w dziale I-O

na skutek apelacji uczestniczki

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 10 września 2018 r., sygn. akt Dz.Kw. 6757/18

p o s t a n a w i a:

oddalić apelację.

SSO Paweł Poręba SSO Urszula Kapustka SSO Mieczysław H. Kamiński

Sygn. akt III Ca 814/18

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 28 listopada 2018 r.

Postanowieniem z 10 września 2018 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem utrzymał w mocy zaskarżony wpis referendarza sądowego z 17 sierpnia 2018 r., który został dokonany z urzędu w dziale I-O KW nr (...) na podstawie dokumentów załączonych do zawiadomienia Starosty (...) z 22 maja 2018 r. o wprowadzonych zmianach w danych ewidencyjnych, tj. wypisu z rejestru gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej.

Sąd Rejonowy wskazał, że w rozpoznawanej sprawie wpis obejmował dane służące oznaczeniu nieruchomości, w tym jej obszaru i numeru, które to – stosownie do treści § 28 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów - wpisuje się do księgi wieczystej na podstawie wypisu z rejestru gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej lub innego dokumentu sporządzonego na podstawie przepisów w ewidencji gruntów i budynków, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.

Przedłożone z zawiadomieniem o wprowadzonych zmianach w danych ewidencyjnych dokumenty w postaci wpisu do rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej stanowiły zatem właściwą podstawę do dokonania zaskarżonych wpisów, o czym wprost stanowi art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zarzuty uczestniczki zmierzające do zakwestionowania prawidłowości dokonanej przez Starostwo (...) zmiany danych w ewidencji gruntów, pozostają poza kognicją sądu wieczystoksięgowego.

Postanowienie to zaskarżyła apelacją uczestniczka wnosząc o wykreślenie dokonanego wpisu, który według niej jest bezprawny.

Zdaniem Skarżącej referendarz na podstawie zawiadomienia starosty dokonał zmiany wpisu bezprawnie. Apelująca zarzuciła, że referendarz nie mógł mieć pewności, że zmiany te są prawidłowo podane. Nie zostało wyjaśnione na jakiej podstawie zmiany te zaistniały, kiedy i kto dokonał w terenie pomiarów, dlaczego o czynnościach tych nie zostały powiadomione strony. Zaskarżone postanowienie w ocenie apelującej ingeruje w prawo własności, a takie działanie jest bezprawne, prowadzi bowiem do zmian obszaru gruntów, bez powiadomienia właścicieli. Dlatego działania Sądu wieczysto księgowego są niezrozumiałe, że z uwagi na ograniczoną kognicję nie prowadzi on własnego postępowania rozpoznawczego odnośnie dokonanej przez Starostwo Powiatowe zmiany w ewidencji gruntów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2018 r., poz. 1916), pierwszy dział księgi wieczystej obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością. Zgodnie z art. 26 ust. 1 tej ustawy, podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości.

Zasady oznaczania nieruchomości w księdze wieczystej wynikają także z przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2017 r., poz. 2101), która w art. 21 ust. 1 stanowi, że podstawę oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Z powołanych przepisów jednoznacznie wynika, że oznaczenie nieruchomości w dziale I księgi wieczystej powinno odzwierciedlać dane w ewidencji gruntów i budynków.

Przepis art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, 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. 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 (art. 27 ust. 3 cyt. ustawy).

W myśl § 28 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. z 2001 r., poz.1122), dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wyrys 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). 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 r. 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 tegoż rozporządzenia - zsynchronizowanego z treścią art. 27 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece - o dokonanych zmianach w danych ewidencyjnych starosta zawiadamia wydział ksiąg wieczystych właściwego miejscowo sądu rejonowego - w wypadku zmian danych objętych działem I ksiąg wieczystych. W § 49 ust. 2 szczegółowo

unormowano treść tego zawiadomienia, które zawiera m.in. zestawienie odpowiednich danych ewidencyjnych przed zmianą i po zmianie (pkt 3). 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, który nie wymienia w nich wykazu zmian gruntowych.

Zgodnie z treścią art. 626⁸ k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym 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 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Przenosząc treść powyższych przepisów na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że zaskarżony wpis został dokonany z urzędu na skutek zawiadomienia Starosty (...) z 22 maja 2018 r., a podstawą tegoż wpisu był wykaz zmian ewidencyjnych dotyczących działek (...) (k. 40-42 akt księgi wieczystej (...)) oraz mapa (k. 43 akt księgi wieczystej (...)).

W rezultacie należało stwierdzić, że Sąd Rejonowy rozpoznając skargę na orzeczenie referendarza prawidłowo ocenił, że wszystkie opisane wyżej warunki niezbędne do dokonania sprostowania oznaczenia nieruchomości w dziale I-O przedmiotowej księgi wieczystej zostały spełnione. Do zawiadomienia przesłanego przez organ prowadzący ewidencję gruntów w trybie przewidzianym w powołanym art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dołączono wypis z ewidencji gruntów oraz mapę, które zostały zaopatrzone w klauzulę, że dokumenty te stanowią podstawę wpisu do księgi wieczystej. Treść wpisu jest zgodna z załączonymi dokumentami, czego sama apelująca nie neguje.

Apelująca podważa natomiast zasadność dokonania zmian w powierzchniach nieruchomości.

Należy więc powtórzyć za Sądem I instancji, że kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym jest ograniczona, co wynika z przytoczonego wyżej art. 626⁸ k.p.c.

Sąd bada jedynie treść zawiadomienia, treść księgi wieczystej i dokumentów dołączonych do wniosku, natomiast nie jest władny oceniać merytorycznej zawartości dokumentów stanowiących podstawę wpisu. Kwestionowanie wykonanych na zlecenie Starosty (...) pomiarów obejmujących m. in. nieruchomość uczestniczki może odbyć się jedynie w ramach postępowania administracyjnego. Natomiast z powyższego nie wynika by doszło do zmiany granic nieruchomości na gruncie. Apelująca z pewnością posiada nieruchomość w tych samych liniach. Zmiana powierzchni wynika zatem jedynie z dokładniejszego oznaczenia współrzędnych punktów granicznych przyjętych do pomiaru powierzchni nieruchomości.

Wpisy w dziale I-O księgi wieczystej nie są objęte ani domniemaniem prawdziwości księgi wieczystej, ani rękojmią jej wiary publicznej. Nie znajduje tutaj zastosowania także przepis o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zmiany te nie przesądzają bowiem prawa własności.

Wskazując na powyższe, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 w zw. z art. 13§ 2 k.p.c.

(...)