



Warszawa, 25 czerwca 2012 r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA  
GŁÓWNY GEODETA KRAJU

*Kazimierz Bujakowski*

PL-028-216/12/479

**Pan**  
**Jarosław Gowin**  
**Minister Sprawiedliwości**

*Szanowny Panie Ministrze*

W związku z otrzymywanymi od organów Służby Geodezyjnej i Kartograficznej sygnałami, iż sposób, w jaki sądy rejonowe dokonują wykładni przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) oraz 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.) i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268, poz. 2663) uniemożliwia wprowadzanie zmian w ewidencji gruntów i budynków wynikających z prawomocnych orzeczeń sądowych związanych z podziałami nieruchomości, zwracam się z uprzejmą prośbą do Pana Ministra o przeanalizowanie możliwości dokonania stosownej zmiany brzmienia przepisu § 139 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz. U. Nr 38, poz. 249, z późn. zm.).

Jako przykład opisanej powyżej niewłaściwej wykładni posłużyć może korespondencja (której kopię przesyłam w załączeniu) pomiędzy Starostwem Powiatowym w Kole i Sądem Rejonowym w Kole I Wydziałem Cywilnym w związku z orzeczeniem wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 596/10.

Odnosząc się jednocześnie do wyjaśnień Sądu Rejonowego w Kole I Wydział Cywilny zawartych w piśmie z dnia 16 marca 2012 r. sygn. akt I Ns 596/10 adresowanym do Starostwa Powiatowego w Kole, dotyczących dokumentacji geodezyjno – kartograficznej

sporządzanej przez biegłych sądowych, zawierającej projektowany sposób podziału nieruchomości, Główny Urząd Geodezji i Kartografii prezentuje następujące stanowisko.

Zgodnie z przepisem § 139 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 r. - Regulamin urzędowania sądów powszechnych projektowany sposób ustanowienia drogi koniecznej oraz podziału nieruchomości powinien być zaznaczony na mapie sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych.

Zasady obowiązujące przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych, wbrew twierdzeniom zawartym w stanowisku Sądu Rejonowego w Kole, nie wynikają z treści przepisu § 28 ust. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. Kwestię tę regulują przepisy:

- 1) art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości;
- 2) art. 27 ust. 1 ww. ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje - na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika - sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości;
- 3) art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287, z późn. zm.), zgodnie z którym podstawę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków;
- 4) § 28 ust. 1 ww. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, zgodnie z którym 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.

Z powyższych przepisów wynika, że podstawową zasadą dotyczącą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej jest zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków. Oznaczenie nieruchomości gruntowej w księdze wieczystej jest w każdym przypadku

pochodną oznaczeń działek ewidencyjnych, wchodzących w skład tej nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości).

Zatem mapa sporządzona przez biegłego sądowego, zawierająca propozycję projektowanego sposobu podziału nieruchomości, powinna być sporządzona w sposób umożliwiający ujawnienie ewentualnych nowych działek ewidencyjnych, w tym danych określających położenie punktów granicznych wyznaczających granice tych działek, zgodnie z przepisami dotyczącymi ewidencji gruntów i budynków.

W myśl § 36 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454) przebieg granic działek ewidencyjnych wykazuje się w ewidencji na podstawie dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, sporządzonej w:

- postępowaniu rozgraniczeniowym,
- w celu podziału nieruchomości,
- w postępowaniu scaleniowym i wymiany gruntów,
- w postępowaniu dotyczącym scalenia i podziału nieruchomości,
- na potrzeby postępowania sądowego lub administracyjnego, a następnie wykorzystanej do wydania prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej,
- przy zakładaniu, na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów, katastru nieruchomości i ewidencji gruntów i budynków.

Z powyższego wynika, że podstawę do ujawnienia w ewidencji gruntów i budynków przebiegu granic działek ewidencyjnych stanowi dokumentacja geodezyjna przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego sporządzona między innymi na potrzeby postępowania sądowego, a następnie wykorzystana do wydania prawomocnego orzeczenia sądowego.

Standardy techniczne wykonywania takiej dokumentacji określa rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. Nr 263, poz. 1572).

Orzeczenie sądu o podziale nieruchomości wydane w oparciu o dokument, który nie jest częścią składową dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu

geodezyjnego i kartograficznego, nie może być ujawnione w ewidencji gruntów i budynków. W takim przypadku, z uwagi na treść art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, art. 626<sup>8</sup> § 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego oraz art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, brak jest także danych niezbędnych do ujawnienia w księdze wieczystej nowo powstałych nieruchomości. Oznacza to, że takie orzeczenie sądu jest niewykonalne.

Negatywne skutki orzeczenia sądu o podziale nieruchomości wydane w oparciu o dokument, który nie jest częścią składową dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, mogą ujawnić się także w momencie wyznaczania na gruncie nowych punktów granicznych, z uwagi na brak danych do tego wyznaczenia.

Dlatego też w opinii Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii mapa z projektem podziału, w oparciu o którą sąd wydaje orzeczenie, powinna być częścią składową dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Przyjęcie innego stanowiska poza tym, że jest niezgodne z obowiązującymi przepisami, prowadzi do niewykonalności orzeczenia sądu.

Jednocześnie Główny Urząd Geodezji i Kartografii nie podziela stanowiska Sądu Rejonowego w Kole zgodnie, z którym „w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268, poz. 2663) ... przewidziano dwie formy dokonywania podziału nieruchomości, tzn. właściwą i ostateczną formę w postaci mapy z projektem podziału nieruchomości ... i formę uproszczoną w postaci wstępnego projektu podziału nieruchomości”.

W myśl przepisu art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami podział nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzających podział. Zgodnie z § 10 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, mapa z projektem podziału nieruchomości stanowi załącznik do decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Mapa z projektem podziału stanowi dokument geodezyjny zamieszczany w operacie podziału nieruchomości, który podlega przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (§ 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości). Jest to dokument sporządzany przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia w dziedzinie geodezji i kartografii (art. 43 pkt 2 oraz art. 47 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne).

Natomiast, mając na uwadze przepis art. 93 ust. 4 oraz art. 97 ust. 1a pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami należy przyjąć, że wstępny projekt podziału nieruchomości jest załącznikiem do postanowienia wójta (burmistrza, prezydenta miasta) zawierającego opinię o zgodności proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego. Wstępny projekt podziału nieruchomości, który opracowuje się na kopii mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku na kopii mapy katastralnej, nie wchodzi w skład operatu podziału, nie podlega przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a zatem nie stanowi dokumentacji geodezyjnej i nie wymaga posiadania przez jego wykonawcę stosownych uprawnień w dziedzinie geodezji i kartografii ( § 3 ust. 1, § 5 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości). Wstępny projekt podziału nieruchomości może być zatem sporządzony przez dowolną osobę, np. właściciela nieruchomości podlegającej podziałowi.

Jednocześnie z uwagi na fakt, że wstępny projekt podziału nieruchomości nie jest dokumentem geodezyjnym przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, nie stanowi on podstawy do dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków, a tym samym w księdze wieczystej.

Reasumując, w ocenie Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii wprowadzenie zmiany w przepisie § 139 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 r. - Regulamin urzędowania sądów powszechnych, która jednoznacznie wskazywałaby, że mapa z projektem podziału, w oparciu o którą sąd wydaje orzeczenie powinna stanowić dokumentację geodezyjną przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, pozwoliłoby na wyeliminowanie w przyszłości wszelkich wątpliwości co do jego stosowania.

GLÓWNY GEODETA KRAJU  
*Kazimierz Byjakowski*