Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Prawa Cywilnego

Warszawa, dnia 11 stycznia 2013 r.

DPrC-I-023-220/12 /14

Pan
Jarosław Formalewicz
Prezes Zarządu
Polskiego Towarzystwa Geodezyjnego

Szanowny Panie Prezesie,

W odpowiedzi na pismo z dnia 21 listopada 2012 r. w sprawie zasad prowadzenia ksiąg wieczystych uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.), zwanej dalej „u.k.w.h.", podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości. Dokumenty, na podstawie których sąd prowadzący księgę wieczystą dokonuje wpisów w dziale I-O, zostały określone w § 28 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.). Katalog dokumentów wymienionych w tym przepisie nie ma charakteru zamkniętego, co wynika z jego ust. 1 stanowiącego, iż 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. Pogląd taki wydaje się prezentować także Sąd Najwyższy, który w uzasadnieniu orzeczenia z dnia 18 lutego 2005 r. (V CK 505/04) wskazał, że: *„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.". Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął też w uchwale z dnia 22 lutego 2001 r. (III CZP 47/00) stwierdzając, że: *„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".*

Celem powyższych regulacji jest zapewnienie zgodności danych ewidencji gruntów z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej. Podobną rolę odgrywa również art. 27 ust. 1 u.k.w.h., nakładając na sąd, w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej, obowiązek dokonania - na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika - sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości. Sprostowanie może być też dokonane z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości (ust. 2 art. 27 u.k.w.h.). Do zawiadomienia dołącza się wypis z operatu katastralnego, a gdy jest to niezbędne - także wyrys z mapy katastralnej lub inny dokument stanowiący podstawę sprostowania oznaczenia nieruchomości (ust. 3 art. 27 u.k.w.h.).

Z powyższego wynika zatem, iż podstawę wpisu w dziale I-O księgi wieczystej stanowią, co do zasady, dane z katastru nieruchomości. Obowiązujące przepisy dopuszczają jednak sytuacje, w których podstawę wpisu mogą stanowić także inne dokumenty, np. umowa użytkowania wieczystego i sprzedaży budynku lub decyzja administracyjna właściwego organu, jeżeli odrębna własność budynku powstała jednocześnie z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste (ust. 5 § 28 rozporządzenia w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów).

Zgodnie z § 21 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162, poz. 1575, z późn. zm.), w księdze wieczystej ujawnia się dane dotyczące działek katastralnych. Działka katastralna (ewidencyjna) jest podstawową jednostką geodezyjną i może ona stanowić nieruchomość, jak też być częścią nieruchomości, składającej się z kilku działek. Księgi wieczyste prowadzone są dla nieruchomości i dlatego też w przypadku, gdy w skład nieruchomości wchodzi kilka działek, powierzchnia takiej nieruchomości wyraża się jako suma powierzchni wszystkich działek ewidencyjnych.

Wskazać też należy, iż zgodnie z § 74 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym obszar nieruchomości gruntowej, powierzchnię użytkową budynku, powierzchnię użytkową lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wyraża się w jednostce miary określonej w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454). Rozporządzenie to w § 62 m.in. stanowi, iż pole powierzchni działki ewidencyjnej określa się w hektarach z dokładnością zapisu do 0,0001.

W świetle powyższych rozważań uzasadniony wydaje się pogląd o niemożności sprostowania oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej na podstawie nieaktualnych już określeń nawiązujących do dawnych jednostek, takich jak parcele gruntowe czy budynkowe. Dane katastru nieruchomości muszą bowiem korelować z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej, choć prawo nie wymaga w tym zakresie jednakowej szczegółowości, a to z uwagi na różny cel tych rejestrów. Na marginesie wskazać należy, iż w chwili obecnej prowadzone są prace nad wdrożeniem Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach, w ramach którego w niedalekiej przyszłości możliwa będzie elektroniczna wymiana i weryfikacja danych dotyczących działek ewidencyjnych zawartych w ewidencji gruntów i budynków oraz księgach wieczystych.

Odnosząc się natomiast do podniesionej przez Pana Prezesa kwestii możliwości dokonywania w aktualnym stanie prawnym wpisów w dawnych księgach wieczystych, w szczególności w zakresie oznaczenia nieruchomości, uprzejmie informuję, iż zgodnie z § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz. U. Nr 28, poz. 141), dla nieruchomości objętej księgą dawną urządza się przy pierwszym wpisie po dniu wejścia w życie rozporządzenia nową księgę wieczystą. Do nowej księgi przenosi się wpisy z księgi dawnej w sposób określony w § 4 tego rozporządzenia, a następnie zamyka się księgę dawną. Natomiast zgodnie z § 3 powołanego rozporządzenia, w księdze dawnej dopuszczalne jest dokonywanie wpisów dotyczących wykreślenia obciążeń, odłączenia z księgi jednej z nieruchomości nią objętych lub części nieruchomości, która ma stanowić odrębną nieruchomość, dotyczących ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością oraz hipoteki przymusowej. Przepis ten wyraźnie

zatem wskazuje, jakie wpisy są dopuszczalne w księgach dawnych w rozumieniu wskazanego wyżej rozporządzenia.

Zauważyć jednakże należy, iż problem dotyczący wpisów w księgach dawnych jest bardziej złożony. W zasobach sądów prowadzących księgi wieczyste znajdują się bowiem księgi wieczyste dawne, które nie utraciły mocy prawnej w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg, i które nie mogą również zostać przeniesione do struktury informatycznej - w trybie ustawy 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). Wynika to z faktu, iż na podstawie art. 9 ust. 1 tej ustawy, migracji podlega treść dotychczasowych ksiąg wieczystych założonych lub urządzonych po dniu 1 stycznia 1947 r. Stosownie do ust. 2 powyższego przepisu, migracji podlega także treść ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r., zwanych dalej „księgami dawnymi", dla których urządzono dalszy tom w trybie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po dniu 31 grudnia 1946 r. (Dz. U. Nr 66, poz. 367, z późn. zm.). Urządzony dalszy tom staje się z dniem wejścia w życie ustawy dotychczasową księgą wieczystą, do której przed przekazaniem do ośrodka migracyjnego ksiąg wieczystych sąd z urzędu przenosi wpisy z księgi dawnej, stosując przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg. Podkreślić jednak należy, że w myśl § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg, z dniem 1 stycznia 1989 r. tracą moc prawną i podlegają zamknięciu z urzędu księgi dawne nie zawierające w działach odpowiadających działowi drugiemu, trzeciemu i czwartemu obecnej księgi wieczystej wpisów dokonanych po dniu 31 grudnia 1946 r. W sądach prowadzących księgi wieczyste znajdują się natomiast księgi wieczyste, założone przed dniem 1 stycznia 1947 r., w których: dokonano wpisów po tej dacie, a dla których nie został urządzony dalszy tom; dokonano po tej dacie wyłącznie wykreśleń wpisów w działach III i IV (a więc księgi, które nie zostały objęte dyspozycją przepisu § 5 ust. 1 cyt. wyżej rozporządzenia), jak również księgi, które nie utraciły mocy prawnej i nie zostały

zamknięte w oparciu o przepisy szczególne. Zważywszy na opisany wyżej stan rzeczy uzasadnione może być twierdzenie, że w niektórych wypadkach także do tzw. ksiąg dawnych możliwe, a nieraz wręcz nawet konieczne, jest dokonywanie stosownych wpisów, skoro księgi takie mieszczą się w zakresie przedmiotowym normy wyrażonej w art. 114 u.k.w.h.

Odnosząc się natomiast do pytania, czy w przypadku pierwotnego nabycia własności nieruchomości wymagane jest sporządzenie dokumentacji geodezyjnej mającej na celu dokonanie wpisów w księgach wieczystych (dawnych księgach wieczystych) w zakresie oznaczeń nieruchomości, dla których nie zachodzi następstwo prawne, na wstępie należy zgodzić się ze stwierdzeniem, iż powołany w piśmie Pana Prezesa art. 34 u.k.w.h. ma na celu zapewnienie nieprzerwanego ciągu następstwa prawnego osób ujawnionych w księdze wieczystej, a tym samym ma zastosowanie w przypadku pochodnego nabycia własności. Przepis ten nie dotyczy więc przypadków pierwotnego nabycia własności, kiedy to nie występuje następstwo prawne i z punktu widzenia skuteczności nabycia własności obojętne jest, kto był uprzednio właścicielem, a tym samym kto został ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel. Podkreślić jednak należy, iż norma zawarta w tym przepisie odnosi się wyłącznie do wpisów w dziale II księgi wieczystej, a nie wpisów dokonywanych w dziale I-O księgi wieczystej (dotyczących oznaczenia nieruchomości).

Nie można natomiast zgodzić się z twierdzeniem Pana Prezesa, iż art. 34 u.k.w.h. nie powinno się stosować w przypadku pierwotnego nabycia własności nieruchomości. Z pewnością wniosku takiego nie można wyciągnąć w oparciu o tezę postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2010 r. (I CSK 82/10). Zauważyć bowiem należy, iż w uzasadnieniu tego postanowienia odwołano się do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w orzeczeniu z dnia 18 lutego 2005 r. (sygn. akt V CK 505/04), w którym S.N. m.in. stwierdził: *„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 uwidoczniona 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. (...) Inaczej natomiast jest 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."

Z powyższego wynika zatem, iż w przypadku pierwotnego nabycia własności nieruchomości, pominięcie stosowania § 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów może mieć miejsce - według poglądu Sądu Najwyższego - jedynie w sytuacji odłączenia z nieruchomości macierzystej całej dotychczasowej działki bez zmiany jej konfiguracji (kształtu i obszaru).

Odnosząc się natomiast do twierdzenia Pana Prezesa, iż art. 15 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250, z późn. zm.) „w sposób jednoznaczny wskazuje, że akt własności ziemi jest dokumentem wystarczającym do założenia księgi wieczystej a odwoływanie się do dokumentów poprzedzających ten stan jest bezprzedmiotowe", uprzejmie zauważam, że zgodnie z tym przepisem ostateczna decyzja stwierdzająca nabycie własności nieruchomości stanowi podstawę do ujawnienia nowego stanu własności w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów. Z przepisu tego wynika zatem, iż dokument w postaci „aktu własności ziemi" (w istocie decyzja administracyjna) stanowi jedynie podstawę do ujawnienia prawa własności w dziale II księgi wieczystej, tym samym nie jest „wystarczającym do założenia księgi wieczystej". Do założenia księgi wieczystej niezbędne jest bowiem złożenie wraz z wnioskiem także stosownych dokumentów geodezyjnych (§ 20 i § 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów). Obowiązek złożenia dokumentów geodezyjnych wraz z wnioskiem o założenie księgi wieczystej na podstawie „aktu własności ziemi" wynikał również z przepisów rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 26 listopada 1946 r. o urządzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych (Dz. U. Nr 66, poz. 366, z późn. zm.), tj. aktu prawnego obowiązującego do dnia 9 kwietnia 1983 r.

Odnosząc się z kolei do pytania dotyczącego przepisów szczególnych, o których mowa w art. 27 ust. 3 u.k.w.h. oraz § 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów przykładowo wskazuję art. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r., Nr 193, poz. 1194, z późn. zm.), zgodnie z którym podział nieruchomości zatwierdza się decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, a linie rozgraniczające teren ustalone decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanowią linie podziału nieruchomości, zaś decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości.

Z poważaniem

DYREKTOR
Departamentu Prawa Cywilnego
Jan Bojarski
sędzia