

Wyroki sądów administracyjnych

Akt notarialny nie wystarczy

W określonych przypadkach aktualizacja ewidencji gruntów i budynków nie jest odpowiednią procedurą, by usunąć niezgodności między księgami wieczystymi a EGiB – orzekł niedawno WSA w Gdańsku.

Źródła sprawy tkwią jeszcze w 2015 r., gdy jej bohater nabył nieruchomości o powierzchni 8 ha. W 2018 r. zwrócił się do miejscowego starosty o sprostowanie z urzędu błędnych danych w EGiB. W uzasadnieniu stwierdził m.in., że nieruchomość z nieznanymi powodami nie jest wyodrębniona w ewidencji, choć jej własność została nabyta w wyniku umowy zawartej w 2015 r., o czym organ ewidencyjny został powiadomiony przez Sąd Rejonowy. Z EGiB wynika tymczasem, że właścicielem działki zlokalizowanej w tym miejscu jest Skarb Państwa, błędnie podany jest ponadto numer księgi wieczystej. Z KW ma zaś wynikać, że do SP należy tylko część tego obszaru.

Starostwo odmówiło jednak wprowadzenia żądanej zmiany w EGiB. Urząd stwierdził bowiem, że przedstawione przez właściciela nieruchomości dokumenty (w tym akt notarialny potwierdzający nabycie nieruchomości) są niewystarczające do sprostowania bądź aktualizacji danych. Niezbędne byłoby tu przedłożenie aktualnych materiałów przyjętych do PZGiK. Starosta przypomniał, że EGiB ma charakter wyłącznie rejestrowy, nie pozwala zatem organowi ewidencyjnemu na rozstrzyganie sporów dotyczących praw do nieruchomości.

Właściciel działki postanowił się odwołać do WINGiK-a, który również uznał, że nie ma podstaw do aktualizacji EGiB. W uzasadnieniu swojej decyzji zauważył m.in., że żądaniem skarżącego nie było wprowadzenie zmian na podstawie nowych dokumentów (których ten nie przedłożył), ale korekta błędnie – w jego ocenie – dokonanych wpisów w przeszłości. Tymczasem kwestionowane wpisy w EGiB są prawidłowe.

Spór trafił wreszcie do WSA w Gdańsku, a ten wyrokiem z 4 listopada 2021 r. oddalił skargę właściciela nieruchomości [sygn. akt III SA/Gd 384/21]. W uzasadnieniu sędziowie stwierdzili, że skarżący domagał się w istocie załatwienia sprawy, która nie mieściła się w kompetencjach organów prowadzących EGiB. Wskazane kwestie winny być rozstrzygnięte w postępowaniu prowadzonym na podstawie

art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Wprawdzie w innym wyroku [sygn. III SA/Gd 539/17] WSA w Gdańsku wskazał na zasadność stosowania trybu aktualizacji EGiB w przypadku stwierdzenia niezgodności z KW, ale dotyczy to wyłącznie

sytuacji, gdy stan prawny nieruchomości nie jest sporny. W tej sprawie spór może rozstrzygnąć jedynie sąd i to dopiero na podstawie jego prawomocnego orzeczenia można dokonać stosownej aktualizacji EGiB. WSA wytknął ponadto skarżącemu, że ten już w momencie kupna miał pełną świadomość złożonej sytuacji prawnej nabywanej nieruchomości – świadczą o tym dobitnie zapisy umowy. Orzeczenie nie jest prawomocne. ■

Cofanie zmian?

W wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków powierzchnia działki zmniejszyła się o 480 metrów kw. Walkę o cofnięcie tej zmiany właściciel nieruchomości doprowadził aż do NSA.

W 2017 r. obywatel zwrócił się do starosty o wszczęcie postępowania administracyjnego w celu wyjaśnienia, dlaczego w wyniku modernizacji EGiB z 2014 r. powierzchnia jego działki zmniejszyła się o 480 m kw. Zawniósł przy tym o przywrócenie poprzedniej powierzchni. Starosta odmówił i tak sprawa trafiła do WINGiK-a.

Organ odwoławczy utrzymał w mocy decyzję starosty. Ustalił bowiem, że podczas modernizacji EGiB nową powierzchnię obliczono analitycznie z precyzją 1 m kw. na podstawie współrzędnych z operatów przyjętych do PZGiK i miar ze szkiców scaleniovych. Główną przyczyną zmiany powierzchni było to, że wcześniej wyznaczona była mniej dokładną metodą graficzną. Właściciel nieruchomości nie zgłosił uwag do projektu operatu modernizacji EGiB w wyznaczonym terminie. Nie przedstawił ponadto starostwu żadnych dokumentów potwierdzających prawidłowość poprzedniej powierzchni – a to jest niezbędne, by dokonać aktualizacji EGiB na wniosek. Natomiast powtórna ocena dokumentów archiwalnych możliwa jest tylko w ramach postępowania prowadzonego z urzędu.

Spór trafił do WSA w Lublinie, który wyrokiem z 2018 r. [sygn. akt III SA/Lu 246/18] oddalił skargę. Sędziowie uznali, że w tej sprawie zmiana powierzchni w EGiB może nastąpić tylko po

przedłożeniu dokumentów uzasadniających potrzebę aktualizacji, a zainteresowany takiej dokumentacji nie przedstawił. Sąd podkreślił, że dokumenty określające poprzedni stan prawny działek nie stanowią podstawy do zarejestrowania tego stanu w ewidencji w ramach aktualizacji, jeżeli został on zatwierdzony późniejszym dokumentem. Jeżeli zaś modernizacja z 2014 r. spowodowała, że doszło do powstania sporu granicznego, wówczas należy przeprowadzić postępowanie rozgraniczeniowe, a nie aktualizację EGiB.

Właściciel nieruchomości nie zgodził się również z tym rozstrzygnięciem. W skardze kasacyjnej do NSA argumentował m.in., że starostwo de facto żądało od niego dowodów, które samo posiadało i mogło je z łatwością pokazać, zaprzeczając jego twierdzeniom lub je potwierdzając.

Wyrokiem z 21 września 2021 r. [sygn. akt I OSK 4240/18] NSA oddalił skargę kasacyjną. W uzasadnieniu nie koncentrował się jednak na analizie prawidłowości procedur geodezyjnych, ale na ogólnych kwestiach prawnych. NSA może rozpoznawać sprawę jedynie w granicach skargi kasacyjnej, a argumenty przedstawione przez skarżącego nie dają podstaw do kassacji wyroku WSA. Sędziowie wytknęli właścicielowi nieruchomości m.in., że ten powołał się na przepisy *Pgik*, rozporządzenia *ws. EGiB* oraz *kpa*, które w tej sprawie nie miały zastosowania.

Opracowanie Redakcji