

**Pan Jarosław GOWIN**  
**MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI**

Aleje Ujazdowskie 11  
00-950 WARSZAWA

**Szanowny Panie Ministrze,**

Zarząd Polskiego Towarzystwa Geodezyjnego, realizując cele statutowe Stowarzyszenia, w reakcji na niepokojące sygnały i doniesienia napływające od naszych członków, w szczególności wykonawców prac geodezyjnych i kartograficznych działających w południowo – wschodnim obszarze kraju, zwraca się z uprzejmą prośbą do Pana Ministra o zajęcie stanowiska i udzielenie wyjaśnień w poniższych sprawach, dotyczących zasad prowadzenia ksiąg wieczystych:

**1. Sprostowanie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej.**

Wykonawcy prac geodezyjnych i kartograficznych, opracowując dokumentację techniczną np. dla celów podziałów nieruchomości, do celów prawnych (sądowych) itp. często spotykają się z sytuacją istnienia rozbieżności oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej (lub innych dokumentach określających stan prawny) z oznaczeniami ujawnionymi w katastrze nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków). Ustawodawca przewidując możliwość zaistnienia takiego stanu rzeczy, ustanowił prawną instytucję „sprostowania oznaczenia nieruchomości”, tj. dokonywanej w trybie przepisów art.27 ust.1 *ustawy o księgach wieczystych i hipotece*.

I tak, w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej, na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika, właściwy sąd rejonowy dokonuje sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości (art.27 ust.1 *uokwih*). Sprostowanie to może być dokonane także z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości (ust.2). W takim przypadku 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).

W przypadku podziałów nieruchomości, zgodnie z art.97 ust.1a pkt 7 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* oraz §9 ust.1 pkt 12 *Rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości*, dla powyższego celu sporządzany jest tzw. „wykaz synchronizacyjny”. Wymieniona ustawa stanowi, że wykaz synchronizacyjny winien być załączany do wniosku o podział nieruchomości w przypadku, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczystej. Z kolei zgodnie z §9 ust.1 pkt 12 *rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości* z 2004r., sporządzona mapa z projektem podziału nieruchomości winna zawierać wykaz synchronizacyjny w przypadku gdy w księdze wieczystej – lub w razie jej braku – w innych dokumentach określających stan prawny nieruchomości, nieruchomość podlegająca podziałowi posiada inne oznaczenia i inną powierzchnię niż w katastrze nieruchomości. Zgodnie z §9 ust.2 *Rozporządzenia* wykaz synchronizacyjny może być sporządzony jako odrębny dokument, stanowiący załącznik do mapy z projektem podziału.

W ocenie Zarządu PTG z wyżej przywołanych przepisów jednoznacznie wynika, że wykaz synchronizacyjny sporządza się w celu usunięcia niezgodności (sprostowania) oznaczeń pomiędzy stanem zapisanym w księdze wieczystej (innych dokumentach określających stan prawny), a aktualnym stanem ujawnionym w ewidencji gruntów (katastrze nieruchomości), przy czym to dane ujawnione w obowiązującym katastrze zastępują już nieaktualne oznaczenia nieruchomości w Dziale I księgi wieczystej.

**Czy prawidłowym jest, aby w obowiązującym obecnie stanie prawnym, dokonywanie wpisu w Dziale I księgi wieczystej (sprostowanie oznaczenia nieruchomości) było realizowane przy użyciu innych oznaczeń niż wykazanych w aktualnie obowiązującym katastrze nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków)? W szczególności, czy sprostowania oznaczenia nieruchomości w obecnie prowadzonej księdze wieczystej można dokonać posługując się nieaktualnymi już określeniami np. parcel gruntowych (parcel budynkowych) lub ich części?**

Zdaniem Zarządu Polskiego Towarzystwa Geodezyjnego jedynym prawidłowym sposobem sprostowania oznaczenia w dziale I księgi wieczystej jest zastąpienie wpisu nieaktualnego wyłącznie za pomocą działek ewidencyjnych, ujawnionych w obowiązującej ewidencji gruntów i budynków. W tym stanie rzeczy wymagania niektórych starostw powiatowych, a także sądów wieczystoksięgowych, polegające na żądaniu od wykonawców prac geodezyjnych i kartograficznych aby wykazy synchronizacyjne w celu sprostowania oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej posługiwały się oznaczeniami nie wynikającymi z aktualnie obowiązującej ewidencji gruntów i budynków (tj. parcel gruntowych i budynkowych lub ich części) są całkowicie nieuprawnione, gdyż stoją w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa.

## **2. Dawne księgi wieczyste.**

Niektóre starostwa powiatowe i sądy wieczystoksięgowe wymagają, aby opracowując geodezyjną dokumentację techniczną sporządzać wykazy synchronizacyjne, pozwalające na dokonywanie wpisów w dawnych księgach wieczystych. Praktyka ta zdaniem Zarządu Polskiego Towarzystwa Geodezyjnego budzi duże wątpliwości prawne.

Zgodnie bowiem z przepisami *Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz.U. z 1986r. Nr 28, poz.141)*, dawne księgi wieczyste albo już utraciły moc prawną (zachowując znaczenie dokumentów), albo - w przypadku dokonywania wpisu - winny być sukcesywnie zamykane, w miejsce których winny być urządzane nowe księgi wieczyste.

### **Czy w obecnym porządku prawnym prawidłowym jest dokonywanie wpisów, w szczególności w zakresie oznaczenia nieruchomości, w dawnych księgach wieczystych?**

Zdaniem Zarządu Polskiego Towarzystwa Geodezyjnego w przypadku gdy zachodzi konieczność dokonania wpisu w dawnej księdze wieczystej, zgodnie z w/w przepisami Rozporządzenia, dawna księga wieczysta winna zostać zamknięta, a wpisy z tej księgi winny zostać przeniesione do nowej księgi wieczystej. Znane Zarządowi PTG praktyki dokonywania sprostowania oznaczenia nieruchomości w dawnych księgach wieczystych, w tym w księgach już zamkniętych, są w tym stanie rzeczy działaniami całkowicie nieuprawnionymi.

## **3. Pierwotne nabycie nieruchomości.**

W latach 70-tych ubiegłego wieku, na mocy przepisów *ustawy z dnia 26 października 1971r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. z 1971r. Nr 27, poz.250)*, dokonano uwłaszczenia rolników, będących w samoistnym posiadaniu nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych. Nabycie własności, zgodnie z art.1 ust.1 i ust.2 w/w ustawy, następowało z mocy samego prawa. Zgodnie natomiast z art.15, ostateczna decyzja stwierdzająca nabycie własności nieruchomości stanowi podstawę do ujawnienia nowego stanu własności w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów.

Istotą uwłaszczenia – co jest oczywiste – było przyznanie prawa własności tym rolnikom, spełniającym warunki ustawy, którzy takiego tytułu własności dotąd nie posiadali. Zauważyć tutaj należy, że uwłaszczenia te następowały bez względu na to, czy nabyte z mocy prawa grunty miały uprzednio założone księgi wieczyste (lub dawne księgi wieczyste). Oznacza to tym samym, że w przypadku gdy dany grunt był objęty księgą wieczystą (lub dawną księgą wieczystą), to z mocy prawa uprzedni właściciel ten grunt utracił. Zauważyć ponadto należy, że zgodnie z art.12 ust.7 ustawy, stan posiadania oraz powierzchnię nieruchomości nabytej w drodze uwłaszczenia określone były według danych zawartych w ewidencji gruntów z uwzględnieniem zmian w stanie samoistnego posiadania, które nastąpiły przed dniem wejścia w życie ustawy. Nabycie prawa własności - na mocy ustawy uwłaszczeniowej - w żadnym razie nie miało więc jakiegokolwiek powiązania z uprzednimi stanami prawnymi, a zatem stanowiło tzw. „pierwotne nabycie własności”.

Znaczenie pierwotnego nabycia własności wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 stycznia 2010 r. Sygn. akt III CZP 121/09:

*„Artykuł 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Jednakże do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami.*

*Zdanie pierwsze art.34 ma na celu zapewnienie nieprzerwanego ciągu następstwa prawnego osób ujawnionych. Służy temu uzależnienie wpisu od uprzedniego lub równoczesnego ujawnienia osoby, której prawo ma być wpisem dotknięte. Od tej zasady dopuszczalne jest odstępstwo w wypadku określonym w zdaniu drugim, gdy chodzi o wpis w dziale II, tzn. o ujawnienie właściciela.*

Wystarczy wtedy udowodnienie następstwa prawnego odpowiednimi dokumentami, przez które należy rozumieć dokumenty stanowiące dowód sukcesji szczegółowej albo uniwersalnej w prawa osoby uprawnionej według aktualnego stanu wpisów, a która – w rzeczywistości – nie jest właścicielem, gdyż pozaksięgowe zmiany własności doprowadziły do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sposobem uniknięcia tej niezgodności ma być wpisanie aktualnego właściciela, do czego potrzebne jest wykazanie odpowiednimi dokumentami przejścia własności kolejno z osoby wpisanej jako właściciel na jej następców aż do osoby wnioskodawcy. Artykuł 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece odnosi się w zasadzie do nabycia własności w drodze czynności prawnej, obejmuje on również wypadki nabycia własności z mocy prawa, gdy przesłanką tego nabycia jest status poprzedniego właściciela (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1992r., III CZP 157/92, OSNC nr 5 z 1993r., poz.84). Przepis ten ma więc zastosowanie w przypadku pochodnego nabycia własności, gdy prawo własności przechodzi z dotychczasowego właściciela na nowego, przy tym prawo pozostaje takie samo, a jedynie zmienia się jego podmiot.

Inaczej jest w przypadku pierwotnego nabycia własności, gdy nie występuje następstwo prawne i z punktu widzenia skuteczności nabycia własności obojętne jest, kto był uprzednio właścicielem, a tym samym - kto ujawniony został w księdze wieczystej jako właściciel. Nabyciem pierwotnym jest nabycie prawa własności w drodze zasiedzenia, wywłaszczenia, reformy rolnej, a także w trybie postępowania egzekucyjnego. Zgodnie z art. 999 §1 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności przez wpis w księdze wieczystej. W myśl art.1000 §1 k.p.c. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężających na nieruchomości.

Konsekwencje pierwotnego nabycia prawa własności w trybie postępowania egzekucyjnego jest brak potrzeby wykazywania następstwa prawnego w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis tak nabytego prawa. Artykuł 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie może więc mieć zastosowania."

Z przywołanej uchwały wynika, że w przypadku pierwotnego nabycia własności, nabywca nie ma jakiegokolwiek legitymacji prawnej do wnioskowania o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, w stosunku do której nie posiada prawa rzeczowego (księdze uprzedniego właściciela, który prawo do danej nieruchomości utracił). Tym samym, synchronizacja winna być dokonywana wyłącznie pomiędzy ewidencją gruntów a dokumentami określającymi stan prawny tak nabytej nieruchomości, a nie z księgą wieczystą lub innymi dokumentami określającymi uprzedni stan prawny.

Powyższą tezę potwierdza też Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2010r. sygn. I CSK 82/10 (LEX nr 598793), w którym Sąd stwierdził:

"W sytuacji gdy właściciel zrealizował nałożony na niego obowiązek z art.35 ust.1 u.k.w.h. składając wniosek o założenie nowej księgi wieczystej oraz jeśli dostarczył wszelkie niezbędne dokumenty dla założenia nowej księgi wieczystej, a ujawnienie zmian stanu prawnego nieruchomości nastąpić ma bez zmiany konfiguracji (kształtu i obszaru) działek stanowiących nieruchomość, dla której księga wieczysta była dotychczas prowadzona, to niemożliwe do wykonania przez niego obowiązki wynikające z §36 rozporządzenia z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 nie stanowią przeszkody do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c."

W ocenie Zarządu polskiego Towarzystwa Geodezyjnego przywołane przez Sąd przepisy §36 Rozporządzenia w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów, stanowiące że:

1. część nieruchomości może być odłączona tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej. Nie narusza to ograniczeń podziału nieruchomości określonych w przepisach szczególnych;
2. W razie odłączenia części nieruchomości zakłada się dla tej części osobną księgę wieczystą, chyba że ma ona być połączona z inną nieruchomością, dla której księga jest już prowadzona,

nie mają zastosowania dla pierwotnego nabycia nieruchomości. Za takim stanowiskiem przemawia fakt, że w takim przypadku nie zachodzi konieczność „odłączania” nieruchomości z dotychczasowej księgi wieczystej, a co najwyżej jej wykreślenia. W szczególności z chwilą pierwotnego nabycia własności, uprzedni właściciel pozbawiony został jakichkolwiek praw do tej nieruchomości, i w związku z brakiem następstwa prawnego, odłączanie tej nieruchomości z jego księgi wieczystej jest bezprzedmiotowe. Bezzasadnym byłoby też przyjęcie założenia, że ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności przez takiego właściciela, miało być zależne od ewentualnego uprzedniego sprostowania przez niego działu pierwszego księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości, dla której nie zachodzi następstwo prawne.

**Czy zasadnym jest, w przypadku pierwotnego nabycia własności nieruchomości, żądanie sporządzania dokumentacji geodezyjnej mającej na celu dokonywanie wpisów w księgach wieczystych (dawnych księgach wieczystych) w zakresie oznaczenia nieruchomości, dla których nie zachodzi następstwo prawne?**

Zdaniem Zarządu PTG w przypadku pierwotnego nabycia nieruchomości, w tym na skutek ustawy uwłaszczeniowej z 1971r., nieuprawnione są wymagania w zakresie sporządzania dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej odnoszącej się do ksiąg wieczystych, dla których nie zachodzi następstwo prawne. W szczególności zapis art.15 ustawy uwłaszczeniowej w sposób jednoznaczny wskazuje, że „Akt Własności Ziemi” jest dokumentem wystarczającym do założenia księgi wieczystej, a odwoływanie się do dokumentów poprzedzających ten stan własności jest bezprzedmiotowe.

#### **4. Dokumenty będące podstawą wpisu w księdze wieczystej w zakresie oznaczenia nieruchomości.**

Zgodnie z art.27 ust.2 *ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, sprostowanie oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej, właściwy sąd rejonowy dokonuje z urzędu, na skutek zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości. W takim przypadku do zawiadomienia organ ewidencyjny winien dołączyć wypis z operatu katastralnego, a gdy jest to niezbędne - także wrys z mapy katastralnej lub inny dokument stanowiący podstawę sprostowania oznaczenia nieruchomości (ust.3).

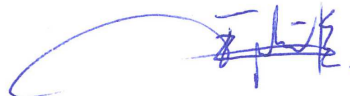
Jednocześnie przepis §28 ust.1 *Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów* (Dz.U. z 2001r. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.) przewiduje, że podstawą wpisu w księdze wieczystej, w zakresie danych dotyczących nieruchomości gruntowych i budynkowych, może być (oprócz wypisu z rejestru gruntów oraz wrysu z mapy ewidencyjnej) także „inny dokument sporządzony na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej”.

**O jakich „innych dokumentach” jest mowa w w/w przepisach art.27 ust3 ustawy oraz §28 ust.1 rozporządzenia? Kto jest uprawniony do sporządzania takich dokumentów oraz w jakich przypadkach konieczne jest ich sporządzenie?**

Polskie Towarzystwo Geodezyjne uprzejmie prosi o merytoryczne ustosunkowanie się do podniesionych problemów. W naszej opinii bowiem w wielu powiatach, zwłaszcza w południowo - wschodnim obszarze kraju, niewątpliwie z uwagi na istotne uwarunkowania historyczne, problematyka właściwego prowadzenia ksiąg wieczystych jest często niezrozumiała, co prowadzi do stosowania lokalnych rozwiązań określanych w środowisku geodezyjnym jako „prawo powiatowe”. Liczymy, że uzyskana od Pana odpowiedź przyczyni się do eliminacji niewłaściwych praktyk i pozwoli na ujednoczenie stosowania prawa na obszarze całego kraju.

Z wyrazami szacunku

za Polskie Towarzystwo Geodezyjne



**Jarosław Formalewicz**  
Prezes Zarządu

#### Do wiadomości:

1. Miesięcznik geoinformacyjny „Geodeta”.