



## Pytania i odpowiedzi

**I. Pytanie:** *Czy decyzja administracyjna, orzekająca o przejściu prawa własności nieruchomości zamiennej, wydana w trybie art. 10 ust. 1 w zw. z art. 30 ust. 2 i art. 31 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, wiąże sąd w postępowaniu o założenie księgi wieczystej i wpis prawa, jeżeli w chwili wydania decyzji Skarb Państwa nie posiadał tytułu prawnego do tej działki. Stwierdzenie nabycia własności przedmiotowej nieruchomości nastąpiło w drodze zasiedzenia, w którym sąd w orzeczeniu wydanym w 2003 r. orzekł nabycie tego prawa w dniu 1 lipca 1960 r.?*

*Wnioskodawca, dołączając do wniosku odpisy obu orzeczeń (ostateczną decyzję oraz prawomocne postanowienie sądu o nabyciu własności w drodze zasiedzenia), żąda założenia księgi wieczystej dla nabytej nieruchomości i dokonania wpisu na jego rzecz prawa własności.*

**Odpowiedź:** Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz.U. z 1961 r. Nr 18, poz. 94), za wywłączoną nieruchomość w sytuacjach wskazanych w tym przepisie „ubiegający się o wywłaszczenie obowiązany był na żądanie właściciela dostarczyć mu zamiast odszkodowania pieniężnego w miarę możliwości nieruchomość zamienną”. Na mocy art. 30 ust. 1 tej ustawy przejście prawa własności nieruchomości zamiennej następowało z dniem uprawomocnienia się orzeczenia nadającego własność nieruchomości zamiennej. Orzeczenie to stanowi podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności tej nieruchomości (art. 321 ustawy

z 1958 r.). Orzeczenie wydawane było w postaci decyzji administracyjnej (art. 14 ust. 1 w zw. z art. 10 ust. 1 cyt. ustawy).

Ustosunkowanie się do przedstawionego problemu w kwestii „nadania” nieruchomości zamiennej na gruncie ustawy z 1958 r. wymaga uwzględnienia różnego stanu prawnego, powstałego przed wejściem w życie ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.) oraz po dniu 1 października 1961 r., z zastrzeżeniem art. 39 tej ustawy, który wszedł w życie z dniem 21 lipca 1961 r.<sup>1</sup>

„Dostarczenie” nieruchomości zamiennej (art. 10 ust. 1 ustawy z 1958 r.) czy też, jak stwierdza art. 31 tej ustawy, „nadanie” nieruchomości na rzecz osoby, której nieruchomość wywłaszczono, skutkowało „przejęcie prawa własności” na jej rzecz. Oznacza to, że skutek rozporządzający (nabycie własności nieruchomości) nastąpił w chwili uprawomocnienia się decyzji administracyjnej „nadającej własność nieruchomości zamiennej” (art. 30 ust. 2 ustawy z 1958 r.) oraz utratę tej własności przez Skarb Państwa jako dotychczasowego właściciela.

Decyzja orzekająca o nadaniu nieruchomości zamiennej musiała zostać podjęta do dnia 21 lipca, albowiem w tym dniu wszedł w życie przepis art. 39 wskazanej ustawy, który stanowił, że „osoby, którym na podstawie art. 10 ust. 1 i 3 ustawy z 1958 r. przysługiwało prawo do otrzymania działki zamiennej, otrzymują taką działkę, o ile była ona położona w granicach administracyjnych miast i osiedli (potem gmin), w użytkowanie wieczyste, z tym że nabywcy nie uiszczają opłat z tytułu użytkowania wieczystego”, z zastrzeżeniem art. 25 ust. 2 tejże ustawy.

Wskazane uregulowania umożliwiły „nadanie” własności nieruchomości zamiennej<sup>2</sup> tylko od chwili wejścia w życie ustawy z 1958 r. do dnia

---

<sup>1</sup> Ustawa z 1958 r. weszła w życie z dniem 5 kwietnia 1958 r., zaś ustawa z 1961 r., z dniem 1 października 1961 r., z tym że art. 39 tej ustawy (o czym niżej) wszedł w życie dnia 21 lipca 1961 r.; obie ustawy z dniem 1 sierpnia 1985 r. zostały uchylone na podstawie art. 89 pkt 3 i 5 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1961 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), z kolei ta ustawa została uchylona z dniem 1 stycznia 1998 r. na podstawie art. 242 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

<sup>2</sup> Co do „otrzymania” działek zamiennych położonych na obszarze Ziemi Odzyskanych zob. art. 51 ustawy z 1958 r.

21 lipca 1961 r. Tylko w tym przedziale czasowym właściwy organ administracji państwowej mógł wydać decyzję administracyjną orzekającą o nadaniu nieruchomości zamiennej na własność w trybie art. 10 ust. 1 i 3 ustawy z 1958 r. i decyzja taka z mocy art. 31 ustawy z 1958 r. w zw. z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. może stanowić podstawę żądania założenia dla takiej nieruchomości księgi wieczystej i dokonania stosownych wpisów w dziale II tej księgi. Prawomocna decyzja orzekająca o „nadaniu” nieruchomości zamiennej (art. 31 ustawy z 1958 r.) ma charakter konstytutywny i z tą chwilą przenosi własność nieruchomości zamiennej na nabywcę.

Inaczej kształtuje się sytuacja prawna nieruchomości zamiennych po wejściu w życie art. 39 ustawy z 1961 r. Jak już wskazano, z dniem 21 lipca 1961 r. osoby uprawnione do otrzymania działki zamiennej na podstawie art. 10 ust. 1 i 3 ustawy z 1958 r. otrzymywali taką działkę w użytkowanie wieczyste, a nie na własność<sup>3</sup>. Ustawodawca zdecydował bowiem, że skutek rozporządzający co do nieruchomości zamiennych, o których mowa w art. 10 ustawy z 1958 r., nabywanych w trybie art. 39 ustawy z 1961 r., polegał na oddaniu terenu państwowego (stanowiącego własność państwa) w użytkowanie wieczyste, a przeniesienie tego prawa następowało w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego oraz obowiązku dokonania wpisu w księdze wieczystej (art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z 1961 r.)<sup>4</sup>. Oznaczało to, że od dnia 21 lipca 1961 r. ustanowienie użytkowania wieczystego działki zamiennej, nabywanej w trybie ustawy z 1958 r., wymagało łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) uprzednio wydanej decyzji administracyjnej o oddaniu terenu państwowego w użytkowanie wieczyste,
- 2) ostatecznej decyzji stanowiącej podstawę zawarcia umowy użytkowania wieczystego,
- 3) umowa wymagała wpisu w księdze wieczystej (wpis miał charakter konstytutywny).

---

<sup>3</sup> Por. orzeczenie SN z dnia 28 maja 1963 r. III CRN 34/63, OSNCP 1964, nr 4, poz. 199.

<sup>4</sup> Zob. J. Winiarz, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, Wrocław 1977, s. 561 i nast.; M. Gintowt, S. Rudnicki, *Problematyka prawna nieruchomości*, Warszawa 1976, s. 498 i nast.

Nabywanie własności nieruchomości zamiennej w trybie art. 10 ust. 1 w zw. z art. 30 ust. 2 i art. 31 ustawy z 1958 r. było zatem możliwe do dnia 21 lipca 1961 r. i prawomocna decyzja administracyjna orzekająca o nadaniu nieruchomości zamiennej skutkowałą przejściem prawa własności. Stanowi ona nadal podstawę wpisu w księdze wieczystej (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.). Nie ulega wątpliwości, że nadana nieruchomość zamienna w chwili orzekania musiała stanowić własność państwową (Skarbu Państwa). W związku z tym wymogiem powstaje pytanie, czy własność państwowa nieruchomości zamiennej musiała być legalizowana odpowiednim tytułem prawnym najpóźniej w dacie wydania decyzji o nadaniu działki zamiennej, czy też tytuł nabycia własności Skarbu Państwa może być wydany po dniu 21 lipca 1961 r., ale ze skutkiem stwierdzającym nabycie tej nieruchomości przed wskazaną wyżej datą. Z taką sytuacją możemy mieć właśnie do czynienia w razie stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa w drodze zasiedzenia, jeżeli orzeczenie sądu zostało wprowadzone w życie po dniu 21 lipca 1961 r. (np. w 2003 r.), ale w sentencji tegoż postanowienia sąd orzekł, że nabycie własności nastąpiło np. w dniu 1 lipca 1960 r.<sup>5</sup>, zaś decyzję orzekającą o nadaniu własności działki zamiennej podjęto przed tą datą.

Skutek zasiedzenia w postaci nabycia własności wynika z mocy samego prawa i następuje z upływem ostatniego dnia przewidzianego ustawą okresu posiadania<sup>6</sup>. Oznacza to, że skuteczne nabycie własności nieruchomości zamiennej na podstawie decyzji wydanej w trybie art. 30 ust. 2 i 31 ustawy z 1958 r., stanowiącej obecnie podstawę wpisu w dziale II księgi wieczystej, będzie „wiązało” sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym, jeżeli w chwili orzekania nieruchomość z punktu widzenia materialnoprawnego stanowiła własność Skarbu Państwa, choćby tytuł prawny odnoszący się do tego gruntu został wydany po dniu 21 lipca 1961 r. Natomiast stwierdzenie nabycia własności nieruchomości na rzecz

---

<sup>5</sup> Chodziło o przypadek zasiedzenia *secundum tabulas* na podstawie art. 51 pr. rzecz.

<sup>6</sup> S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 216.

<sup>7</sup> S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2002, s. 353 i nast.

Skarbu Państwa w drodze zasiedzenia po dniu 21 lipca 1961 r. sprawia, że decyzja o nadaniu nieruchomości zamiennej (art. 31 ustawy z 1958 r.) jest bezwzględnie nieważna jako wydana bez podstawy prawnej<sup>7</sup>, a wniosek o założenie księgi wieczystej i wpis prawa na podstawie takiej decyzji (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.) podlega oddaleniu (art. 626<sup>9</sup> k.p.c.).

\* \* \*

**II. Pytanie:** *Czy prawomocne postanowienie sądu o zniesienie współwłasności nieruchomości, przyznające dotychczasowym współwłaścicielom wyodrębnienie geodezyjne działki na ich własność z powołaniem się w treści sentencji na mapę oraz projekt podziału sporządzone przez uprawnionego biegłego geodetę, może stanowić podstawę dokonania wpisu w dziale I-O księgi wieczystej, jeżeli dokumenty geodezyjne wyłączone z akt sprawy i dołączone do wniosku wieczystoksięgowego o założenie księgi wieczystej dla nowej nieruchomości nie zostały opatrzone w klauzulę stwierdzającą, że przeznaczone są do dokonania wpisów w księgach wieczystych?*

**Odpowiedź:** Każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności (art. 210 zd. 1 k.c.). Żądanie to może odnosić się do zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej (art. 211 *in princ* k.c.). Podział ten może nastąpić w naturze (por. art. 623 k.p.c.).

Jeżeli zachodzą przesłanki do dokonania podziału w naturze, wówczas sąd dokonuje podziału nieruchomości na części odpowiadające wartości udziałowi współwłaścicieli, z uwzględnieniem okoliczności i zasad wskazanych w art. 623 k.p.c. Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia przyznającego dotychczasowym współwłaścicielom części lub jednemu z nich całość nieruchomości, własność przechodzi na uczestników wskazanych w postanowieniu (art. 624 zd. 1 k.p.c.). Prawomocne orzeczenie sądu, dokonujące podziału nieruchomości, stanowi podstawę do dokonania wpisu do księgi wieczystej oraz w katastrze nieruchomości (art. 96 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm., cyt. dalej jako ustawa z 1997 r.).

Sąd, który wydał przedmiotowe postanowienie z mocy art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm., cyt. dalej jako u.k.w.h.), z urzędu zawiadamia sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej

zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Z kolei sąd wieczystoksięgowy z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wywołanym prawomocnym postanowieniem sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości i zawiadamia o wpisie ostrzeżenia osoby ujawnione w dziale drugim księgi wieczystej, z pouczeniem o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie nowego prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia (art. 36 ust. 3 u.k.w.h.).

Złożenie stosownego wniosku wieczystoksięgowego wszczynają postępowanie wieczystoksięgowe (art. 626<sup>8</sup> § 1 w zw. z art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.) co do zgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w dotychczasowej księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wynikającym z przedłożonego postanowienia sądu o zniesienie współwłasności nieruchomości. Jeżeli w dotychczasowej księdze wieczystej ujawnionych było dwóch współwłaścicieli nieruchomości, żądanie wniosku odnosi się do zmiany wpisu w dziale I-O księgi wieczystej przez ujawnienie nowej działki, wynikającej z podziału nieruchomości, dokonanego w postanowieniu o zniesieniu współwłasności, której właścicielem został jeden z dotychczasowych współwłaścicieli i ujawnienie w dziale drugim tegoż właściciela i założenia księgi wieczystej dla drugiego właściciela, ujawniającej nabytą nieruchomość na podstawie wspomnianego postanowienia sądu, przy odłączeniu tej działki z dotychczasowej księgi wieczystej. Pojawia się wówczas problem zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym co do ujawnienia aktualnego stanu prawnego nieruchomości na podstawie prawomocnego postanowienia sądu i jego charakteru (związania), w ramach przepisów art. 624 w zw. z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Postanowienie o zniesieniu współwłasności nieruchomości jako podstawa dokonania stosownych wpisów prawa własności w księdze wieczystej dla nowej nieruchomości, co do której własność przeszła na uczestnika wskazanego w prawomocnym orzeczeniu (art. 624 k.p.c.), w sentencji powołuje mapę oraz projekt podziału nieruchomości, sporządzone przez uprawnionego geodetę, ale bez zaznaczenia, że dokumenty te zostały opatrzone w klauzulę stwierdzającą, iż przeznaczone są do dokonania wpisów do księgi wieczystej. Z akt sprawy wynika, że dokumenty te istotnie nie zostały opatrzone wspomnianą klauzulę, o której mowa w § 28

ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm., cyt. dalej jako rozp. wyk. z 2001 r.). Okoliczność tę stwierdził sąd wieczystoksięgowy w postępowaniu o dokonanie stosownych wpisów, ponieważ wnioskodawca zawiadomiony przez sąd w trybie art. 36 ust. 3 u.k.w.h. dołączył do wniosku wspomnianą mapę oraz plan podziału nieruchomości, które zostały na jego wniosek wyłączone z akt sprawy o zniesienie współwłasności.

Ustosunkowanie się do przedstawionego stanu faktycznego w postępowaniu wieczystoksięgowym wymaga oceny sentencji orzeczenia (art. 624 w zw. z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.), uwzględniającej przede wszystkim treść przepisu art. 621 k.p.c., według którego projektowany sposób podziału nieruchomości na części powinien być zaznaczony na planie sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczeniu nieruchomości w księgach wieczystych.

Wskazane uregulowania należy powiązać z przepisem art. 96 ustawy z 1997 r. Zgodnie z art. 96 ust. 1 zd. 2 tej ustawy, projekt podziału nieruchomości powinien być sporządzony na aktualnej mapie, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (por. także § 12 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 lutego 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziału nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu, Dz.U. Nr 25, poz. 130). Jeżeli dokument ma stanowić nadto podstawę wpisu w księdze wieczystej, musi czynić także zadość wymogom wskazanym w § 28 ust. 3 rozp. wyk. z 2001 r.

Z powyższych przepisów wynika, że wskazane zasady służą oznaczeniu nieruchomości w księgach wieczystych. Odnośnie do dokonanych wpisów w dziale I-O księgi wieczystej, podstawą oznaczenia nieruchomości jest wyrys z mapy ewidencyjnej gruntów oraz wypis z rejestru gruntów i budynków, przy czym część nieruchomości wydzielona w wyniku podziału może być odłączona tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączenia, jak i co do części pozostałej (por. § 36 rozp. wyk. z 2001 r.).

Szczegółowe zasady wpisów dokonywanych w dziale I-O księgi wieczystej co do poszczególnych rodzajów nieruchomości (praw) na

podstawie wymaganych dokumentów zostały określone w następujących paragrafach: § 28 ust. 1 i 2, 4-7, § 29, § 30 ust. 1 i 2, § 31 ust. 1, 5 i 6, § 32 pkt 1 i 2, § 33 pkt 1-4, § 34 rozp. wyk. z 2001 r. Przytoczone uregulowania jako podstawę dokonanego wpisu we wskazanym dziale I-O księgi wieczystej nie przewidują postanowienia sądu wydanego w trybie art. 623 i 624 k.p.c.

Projektowany sposób podziału nieruchomości na wyodrębnione części fizyczne, gdy istnieje już sprecyzowana koncepcja podziału, powinien spełniać wymagania określone w art. 621 k.p.c., czyli być oznaczony na planie podziału sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczeniu nieruchomości w księgach wieczystych (J. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. II, pod red. K. Piasieckiego, Warszawa 1997, s. 406-407; J. Gudowski, [w:] *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze*, pod red. T. Erecińskiego, t. II, Warszawa 2002, s. 245-246).

Traktowanie planu podziału nieruchomości jako integralnej części sentencji postanowienia rozstrzygającego o zniesieniu współwłasności nieruchomości pozwoliło Sądowi Najwyższemu w niepublikowanym postanowieniu z dnia 21 maja 1971 roku III CR 119/71 wyrazić pogląd, że „w wypadku braku planu lub jego niedokładności uniemożliwiających wykonanie postanowienia, samo rozstrzygnięcie należy uznać za wadliwe” (cyt. za J. Gudowski, jw., s. 246, teza 2).

Za integralnością orzeczenia sądu o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej, obejmującego klauzulę, że podział nieruchomości jest zgodny z projektem planu podziału wskazanego przez biegłego geodetę, wypowiedział się także Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 listopada 1995 r. (I SA 1690/94, OSNA 1996, nr 4, poz. 165), przyjmując, iż „brak w wyroku sądu wojewódzkiego w sprawie o podział spółdzielni orzeczenia o podziale gruntu, nie może być uzupełniony decyzją administracyjną o podziale nieruchomości” (zob. także A. Łukaszevska, [w:] *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, pod red. J. Szachulowicza, Warszawa 2003, s. 268-269).

Trzeba przyjąć, że na gruncie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. kognicją sądu w postępowaniu o wpis prawa własności nieruchomości, dokonanego na podstawie prawomocnego postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności (art. 624 k.p.c.), objęte jest badanie wymogów co do stwierdzenia



w sentencji orzeczenia przyznania dotychczasowym współwłaścicielom wydzielonych działek na własność, zgodnie z planem podziału nieruchomości, sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczeniu nieruchomości w księgach wieczystych (art. 621 k.p.c.). Treść sentencji orzeczenia powinna stwierdzać, że projekt podziału został złożony do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego i zaopatrzone klauzulą, którą nadaje się dla celów projektowych, przygotowanych dla zamawiającego, w zakresie dopełnienia przez wykonawcę prac geodezyjnych obowiązku wynikającego z art. 12 ust. 1 w zw. z art. 40 ust. 2 pr. geod. i kart. w zw. z § 30 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie określenia rodzajów materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, sposobu i trybu ich gromadzenia i wyłączenia z zasobu oraz udostępniania zasobu (Dz.U. Nr 49, poz. 493). Nie należy wymagać, ażeby projekt ten został zaopatrzone w klauzulę starosty, stwierdzającą, że przeznaczony jest do wpisów w księgach wieczystych (por. § 28 ust. 1 i 3 rozp. wyk. z 2001 r.). Zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia wykonawczego z 1999 r., projekt podziału nieruchomości powinien być zaopatrzone w klauzulę, że „nadaje się do celów projektowych przygotowanych dla zamawiających w zakresie dopełnienia przez wykonawcę prac geodezyjnych obowiązku wynikającego z art. 12 prawa geodezyjnego i kartograficznego”. Zgodnie z tym wymogiem, wykonawca prac geodezyjnych i kartograficznych jest obowiązany złożyć do organów wskazanych w art. 40 ust. 1 cyt. ustawy prace przed przystąpieniem do ich wykonania, a po wykonaniu tych prac przekazać powstałe materiały lub informacje do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Oznacza to, że sądowe zniesienie współwłasności nieruchomości z zupełnym pominięciem planu podziału geodety, sporządzonym według zasad wskazanych w art. 621 k.p.c. sprawia, iż wykonanie takiego orzeczenia nie jest możliwe, gdyż nie wywołuje także żadnych skutków przewidzianych w art. 624 k.p.c. W takiej sytuacji wniosek wieczystoksięgowy należałoby oddalić.

Kognicja sądu w postępowaniu o wpis prawa na podstawie prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności nieruchomości gruntowej jest wyraźnie ograniczona z mocy art. 621 i 624 w zw. z art. 365 k.p.c. Badanie „treści i formy” tego postanowienia w ramach art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. powinna się ograniczać do stwierdzenia wydzielenia

z dotychczasowej nieruchomości stanowiącej współwłasność wyodrębnionych działek, z ich oznaczeniem geodezyjnym odpowiadającym projektowi podziału, z zaznaczeniem w sentencji, że „projekt został przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego starostwa powiatowego w dniu ... za numerem ewidencyjnym ...”. Inne dopuszczalne sformułowanie, to „według projektu opracowanego przez biegłego geodetę z dnia ... zaewidencjonowanego w starostwie powiatowym (bądź miejskim ośrodku dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej w ...) za numerem ...”. Treść stosownej sentencji orzeczenia w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis prawa własności jest dla sądu „wiążąca”. Sąd nie jest uprawniony do kontroli, czy projekt podziału został w rzeczywistości przyjęty do zasobu (załącznik do cyt. rozp. z dnia 17 maja 1999 r.) i nie może badać oddzielnie wspomnianego projektu co do zachowania jego wymogów w zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Wymogi te zostały zachowane, jeżeli są stwierdzone w sentencji postanowienia sądu. Nie ma też żadnych podstaw wymagania zaopatrzenia projektu podziału w klauzulę przewidzianą w § 28 ust. 1 i 3 rozp. wyk. z 2001 r. Sam projekt opracowany dla potrzeb sądowego podziału nieruchomości w wyniku zniesienia jej współwłasności nie prowadzi bowiem do podziału tej nieruchomości. Zarówno do wyodrębnienia geodezyjnego, jak i prawnego dotychczasowej nieruchomości dochodzi dopiero na podstawie prawomocnego postanowienia sądu (art. 624 k.p.c.). Orzeczenie to stanowi dopiero podstawę wprowadzenia do zasobu państwowego i geodezyjnego podziału dotychczasowej nieruchomości oraz wyodrębnienia geodezyjnego i prawnego wchodzących w jej skład działek. Zgodnie z art. 23 prawa geodezyjnego i kartograficznego, sądy przesyłają staroście odpisy wspomnianych postanowień, z których wynikają zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia. Wprowadzone zmiany do ewidencji stanowią dopiero podstawę wydania mapy oraz wypisu z ewidencji gruntów i budynków co do nowej nieruchomości. Dokumenty te stanowią podstawę wpisu w dziale I-O księgi wieczystej i zgodnie z § 28 ust. 1 i 3 rozp. wyk. z 2001 r. powinny być zaopatrzone w stosowną klauzulę, stwierdzającą, że przeznaczone są do dokonania wpisów w księgach wieczystych. Oznacza to, że podstawą wpisu w dziale I-O księgi wieczystej nie jest postanowienie sądu o zniesieniu współwłasności, tylko

dane i dokumenty dotyczące nieruchomości gruntowej, określone w § 28 ust. 1 i 2 cyt. rozp. wyk. Drugim elementem podlegającym kognicji sądu jest badanie, czy ewidencyjne określenie działek oraz ich powierzchnia, oznaczone w projekcie podziału, zawarte w sentencji postanowienia, odpowiadają tym samym oznaczeniom zawartym w ewidencji gruntów i budynków oraz w sporządzonej mapie opatrzonej klauzulą z § 28 ust. 3 rozp. wyk. z 2001 r.

*Aleksander Oleszko*