

Rafał Andrzej Domański

Czy istnieje możliwość nabycia nieruchomości gruntowej o cechach innych niż te, które wynikają z księgi wieczystej?

I. Wpisy w dziale pierwszym

1. Wstęp

Celem postawionego w tytule niniejszej pracy pytania jest zastanowienie się nad wpisami zawartymi w dziale I księgi wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków (kataster nieruchomości).

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹ (dalej: u.k.w.h.), księga wieczysta zawiera cztery działy, z których pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością. Przepis ten został sprecyzowany w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów². Oddział 1 rozdziału 3 tego rozporządzenia poświęcony jest problematyce działu I księgi wieczystej. Paragraf 27 przewiduje, że składa się on z działu I-O „Oznaczenie nieruchomości” i działu I-Sp „Spis praw związanych z własnością”. Ze względu na przedmiot zainteresowań ograniczam się tylko do omówienia działu I-O księgi wieczystej. Dział I-O księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, składa się z 8 łamów

¹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.

² Dz.U. z 2001 r. Nr 102, poz. 1122 ze zm.

wymienionych w § 31 rozporządzenia. Są to: łam 1 „Wzmianka o wniosku”, łam 2 „Numer bieżący nieruchomości”, łam 3 „Położenie”, łam 4 „Mapa i opis”, łam 5 „Sposób korzystania”, łam 6 „Obszar”, łam 7 „Do bieżącego numeru nieruchomości”, łam 8 „Stan w czasie założenia księgi wieczystej, przyłączenia i odłączenia”. Wpis danych faktycznych w księdze wieczystej ma inne znaczenie niż wpis prawa. Ma on znaczenie wyłącznie informacyjne³.

Jakkolwiek treść wpisów w dziale I może mieć istotne znaczenie dla uprawnionego, zwłaszcza, że określają one sam przedmiot prawa, to jednak ani obszar, ani konfiguracja nie są tymi elementami, które w razie ich niezgodności z rzeczywistością powodowałyby niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż same przez się nie tworzą stanu prawnego nieruchomości, dlatego też niezgodność z danymi faktycznymi objętymi wpisami w dziale I-O nie mieści się w pojęciu niezgodności, o której mowa w art. 5 u.k.w.h.⁴ Zdaniem S. Rudnickiego, owa niezgodność polega na: a) omyłce w treści wpisu, wskutek której wpis nieprawidłowo odzwierciedla rzeczywisty stan prawny, b) wpisie prawa nieistniejącego lub dokonany bez podstawy prawnej, c) braku wpisu dotyczącego istniejącego prawa, co powoduje, że ujawniony w księdze wieczystej stan prawny jest inny niż rzeczywisty⁵.

Podobne stanowisko zajmuje orzecznictwo sądowe. Przykładem jest uchwała SN z dnia 28 lutego 1989 r. III CZP 13/89⁶, zapadła na tle bardzo skomplikowanego stanu faktycznego, który postaram się przedstawić w telegraficznym skrócie. Otóż osoba A nabyła w drodze sprzedaży od osoby B, ujawnionej w dziale II księgi wieczystej, nieruchomość rolną o pow. 3600 m². Równocześnie przed sądem rejonowym toczyło się postępowanie o przywrócenie posiadania spornego gruntu (część wymie-

³ J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, wyd. 10 zmien., Warszawa 2000, s. 329.

⁴ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, wyd. 4, Warszawa 2005, s. 40.

⁵ Tamże, s. 39.

⁶ OSN 1990, nr 2, poz. 26; inne orzeczenia, jakie tu można wskazać to: wyrok SN z dnia 10 października 1985 r. II CR 281/85, OSN 1986, nr 7-8, poz. 125; uchwała SN z dnia 4 marca 1994 r. III CZP 15/94, za: Wokanda 1994, nr 4, s. 5; uchwała SN z dnia 27 grudnia 1994 r. III CZP 158/94, OSN 1995, nr 4, poz. 59 wraz z glosą A. Szpunara, Rejent 1995, nr 10, s. 89 nast.

nionej nieruchomości o pow. około 818 m²), wytoczone przez osobę C przeciwko osobie B. Postępowanie to zakończyło się wyrokiem zasądającym rozszczenie. W następnych latach osoba B uzyskała wyrok nakazujący osobie C oddanie wymienionego gruntu. Wyrok ten został wykonany. Z kolei osoba C wystąpiła do sądu o stwierdzenie, że stała się z dniem 4 listopada 1971 r. właścicielką tego samego gruntu z mocy ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych⁷. Wniosek ten został uwzględniony. Na podstawie tego postanowienia osoba C wytoczyła proces windykacyjny przeciwko osobie B. Wyrokiem z 1988 r. sąd powództwo zasądził, przyjmując, że powód dostatecznie wykazał swój tytuł własności. W rewizji od tego wyroku pozwany powołał się na ochronę, jaką daje mu rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Rozpoznając sprawę, sąd wojewódzki powziął wątpliwość prawną i przekazał SN do rozstrzygnięcia to zagadnienie w trybie art. 391 k.p.c. W dniu 28 lutego 1989 r. SN podjął uchwałę następującej treści: „Rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy z dnia 8 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.) nie jest objęty obszar nabytej nieruchomości”. Jej uzasadnienie można ująć w kilku punktach:

1) według ugruntowanego stanowiska orzecznictwa sądowego i doktryny z okresu obowiązywania art. 20 pr. rzecz. z 1946 r.⁸ rękojmia nie dotyczy cech fizycznych nieruchomości, lecz jej stanu prawnego wynikającego z wpisów;

2) art. 5 u.k.w.h. nie daje podstawy do zmiany zasad dotychczasowej wykładni;

3) oznaczenie nieruchomości jest opisem cech fizycznych rzeczy, które wprawdzie nie są pozbawione znaczenia prawnego, ale same przez się nie tworzą stanu prawnego tej rzeczy;

4) oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej indywidualizują przedmiot własności w tym m.in. znaczeniu, że gdy chodzi o działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przesądzają o tym, że dotyczy tej, a nie innej nieruchomości. To wszakże nie powoduje, że oznaczenie

⁷ Dz.U. z 1971 r. Nr 27, poz. 250 ze zm.

⁸ Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. z 1946 r. Nr 57, poz. 319.

nieruchomości w dziale I rozstrzyga na korzyść nabywcy o konkretnej powierzchni gruntu, która w dacie czynności prawnej na skutek różnych zaszczości faktycznych lub zdarzeń prawnych może być większa lub mniejsza od wskazanej w księdze wieczystej;

5) usunięcie niezgodności danych z ewidencji gruntów i budynków z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej następuje w trybie sprostowania uregulowanego w art. 27 u.k.w.h.;

6) objęcie rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych także obszaru i jego części składowych może doprowadzić do wyniku, który w konfrontacji ze stanem faktycznym okaże się bezprzedmiotowy, np. w konsekwencji nieistnienia już opisanych w księdze wieczystej fizycznych składników nieruchomości. W tym wypadku nie ma miejsca na fikcję prawną, na której wsparty został mechanizm rękojmi, jaką daje treść księgi wieczystej w zakresie stanu prawnego nieruchomości.

Należy jeszcze dodać, że wpisy w dziale I nie korzystają z domniemania jawności materialnej księgi wieczystej (art. 3 u.k.w.h.), gdyż domniemanie to obejmuje tylko prawa ujawnione w księdze wieczystej⁹.

2. Charakter wpisów w dziale pierwszym

W doktrynie można spotkać różne poglądy na temat charakteru wpisów w dziale I-O księgi wieczystej.

J. Trzeźniewski-Kwiecień stwierdza, że na przykładzie wpisów dokonywanych w dziale I można odróżnić wpisy w księgach wieczystych dotyczące stanu prawnego nieruchomości, np. własność, ograniczone prawa rzeczowe, hipoteki oraz wpisy niezwiązane ze stanem prawnym nieruchomości, np. oznaczenie nieruchomości¹⁰.

Podobne stanowisko reprezentuje S. Rudnicki, co zostało przedstawione wyżej.

Zdaniem P. Hoffmanna, wpis do księgi wieczystej ma dwojaki charakter: orzeczenia i czynności technicznej, która nadaje mu wymaganą przez prawo postać. Oznaczenie nieruchomości w dziale I-O dotyczy zawsze, choć w sposób pośredni, prawa podmiotowego ujawnionego

⁹ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece...*, s. 33.

¹⁰ P. Borkowski, J. Trzeźniewski-Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2002, s. 61.

w księdze wieczystej. Tym samym, jeśli następuje jednocześnie z wpisem dotyczącym bezpośrednio prawa własności, jest wpisem o dwojakim charakterze, natomiast jeśli związane jest wyłącznie z oznaczeniem nieruchomości (np. sprostowanie oznaczenia nieruchomości), wówczas wpis ma jedynie charakter pewnej czynności technicznej (uchwała SN III CZP 104/96)¹¹.

Odosobniony pogląd głosił J. Ignatowicz, według którego przez wpis należy rozumieć każdą adnotację w księdze wieczystej, wskazującą na zmianę stanu prawnego (np. na zmianę osoby właściciela) lub na ustalenie tego stanu zgodnie z rzeczywistością (wtedy, gdy dotychczasowy wpis nie odpowiada prawdzie). Wpisem do księgi wieczystej jest także wykreślenie (art. 30 u.k.w.h.), gdyż zmiana stanu prawnego nieruchomości może również znaleźć wyraz w uchyleniu dotychczasowego. Nie stanowią natomiast wpisu takie adnotacje, które informują tylko o możliwości dokonania wpisu, jak np. tzw. wzmianka o wniosku, tj. adnotacja o tym, że do sądu wpłynął wniosek o dokonanie wpisu¹².

Zagadnienie wpisów było przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. Chodzi tu o uchwałę SN z dnia 20 września 1996 r. III CZP 104/96¹³, w uzasadnieniu której stwierdza, że natura urzędzenia prawnego, jakim jest księga wieczysta, wymaga zachowania pisemnej formy czynności mających znaczenie dla osiągnięcia celów księgi (jawnego, dla nieograniczonego kręgu osób, ustalania stanu prawnego). Dzieje się to przez wpisywanie i wykreślanie. Literalne znaczenie słowa „wpis” odnosi się do wyrażenia myśli widzialnym i trwałym systemem znaków. W ustawie nadaje się jednak temu pojęciu charakter konwencjonalny, a w dodatku niejednorodny – w zależności od tego, czy ciężar został położony na jego formalne, czy też materialne znaczenie. Jeżeli wpis nie ustala stanu prawnego, doniosłość prawna tego pojęcia ogranicza się do formy i miejsca (odpowiednie rubryki księgi wieczystej) jego dokonania. Dotyczy to np. wzmianek o wnioskach i środkach odwoławczych niebędących orzeczeniami. Nawet te czynności, których procesowy charakter nie budzi wątpliwości, muszą być ponadto wykonane przez fizyczną czynność

¹¹ P. Hoffmann, *Dane i informacje z ewidencji gruntów i budynków a księgi wieczyste*, Rejent 2002, nr 5, s. 99.

¹² J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe...*, s. 330.

¹³ OSN 1996, nr 12, poz. 163.

wpisu. Czym innym natomiast jest wpis jako postać stanowczego rozstrzygnięcia o materialnoprawnej istocie sprawy, który, w myśl art. 49 u.k.w.h.¹⁴, jest orzeczeniem. Z mocy wyraźnego przepisu art. 30 u.k.w.h. taki sam charakter ma wykreślenie jako przeciwieństwo wpisu. W tym wypadku bowiem logiczne i funkcjonalne znaczenie słowa „wpis” oznacza akt władczy, rozstrzygający o prawie podmiotowym bezpośrednio lub pośrednio (np. wpisy w dziale I-O).

3. Kwestia pewności obrotu nieruchomościami gruntowymi

Reasumując, można powiedzieć, że wpisy zamieszczone w dziale I księgi wieczystej nie dają gwarancji potencjalnemu nabywcy, że nieruchomości ma w rzeczywistości cechy określone w opisie. Jest to następstwo stosowania zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*.

Problem, jak zapewnić nabywcy pewność co do cech nabywanej nieruchomości oraz jakie kroki należy podjąć, w przypadku gdy zachodzi rozbieżność między faktycznymi danymi zamieszczonymi w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem nie jest nowy. Już w latach czterdziestych XX w. S. Breyer czy W. Prądzyński poszukiwali rozwiązania tego problemu.

I tak, S. Breyer proponował, aby w sytuacji, kiedy domniemanie z art. 18 pr. rzecz.¹⁵ nie pomoże nabywcy, a kamienica wymieniona w księdze wieczystej leży w gruzach lub obszar jest mniejszy od rzeczywistego, to może to być uważane jako ukryta wada fizyczna w rozumieniu kodeksu zobowiązań, stanowiąca podstawę do rekojmi z art. 320 k.z.¹⁶, odstąpienia od umowy lub zażądania obniżenia ceny na podstawie art. 325 k.z.¹⁷

¹⁴ Przepis ten został skreślony ustawą z dnia 11 maja 2001 r., Dz.U. z 2001 r. Nr 63, poz. 635.

¹⁵ Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. z 1946 r. Nr 57, poz. 319.

¹⁶ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Kodeks zobowiązań, Dz.U. z 1933 r. Nr 82, poz. 598.

¹⁷ S. B r e y e r, *Dział instrukcyjno-szkoleniowy. Wpisy w księgach wieczystych*, Demokratyczny Przegląd Prawniczy 1948, nr 9, s. 31.

Z kolei W. Prądzyński zakładał, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie może dotyczyć danych faktycznych objętych księgą wieczystą, np. że nieruchomość jest placem niezabudowanym, rolę gospodarstwem zabudowanym, jeziorem itp. Nabywca nie może powoływać się na rękojmię np. z tego powodu, że uważał budowlę za część składową nieruchomości, ponieważ była wymieniona w księdze wieczystej, jeżeli nią na podstawie art. 7 pr. rzecz¹⁸ nie była. W jednym przypadku dane faktyczne są określeniem prawa, a więc są chronione rękojmią: będzie to konfiguracja nieruchomości wynikająca z opisu i planu objętych treścią księgi wieczystej. Określenie obszaru nieruchomości wynikające z księgi wieczystej jest określeniem przedmiotu prawa, a więc pośrednio określeniem prawa, obszar nieruchomości wynikający z księgi wieczystej stoi wtedy pod osłoną rękojmi wiary publicznej¹⁹.

W 1992 r. E. Skowrońska-Bocian wyraziła wątpliwość związaną z ogólnym charakterem treści uchwały SN z dnia 28 lutego 1989 r. III CZP 13/89. Jej zdaniem, wyłączenie działania rękojmi w odniesieniu do obszaru nabytej nieruchomości może prowadzić do tego, że nabywca w dobrej wierze stanie się właścicielem nieruchomości, której granice nie są jednoznacznie określone. Trudno zgodzić się ze stanowiskiem, że można, powołując się na rękojmię, nabyć własność tej, a nie innej nieruchomości, bez ścisłego jej oznaczenia. Ścisłe zaś oznaczenie nieruchomości gruntowej musi polegać m.in. na oznaczeniu linii na powierzchni gruntu stanowiącego jej granicę, a w konsekwencji i jej obszar. Co do zasady należałoby, odmiennie niż uczynił to Sąd Najwyższy, przyjąć, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych obejmuje także obszar nabytej nieruchomości²⁰.

Jak widać z przedstawionych poglądów doktryny, brak jest jednolitego stanowiska wskazującego rozwiązanie zapewniające poczucie pewności potencjalnemu nabywcy nieruchomości gruntowej co do cech, jakie posiada nabywana przez niego nieruchomość.

¹⁸ Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. z 1946 r. Nr 57, poz. 319.

¹⁹ W. Prądzyński, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, PN 1948, nr 9, s. 221 nast.

²⁰ E. Skowrońska, *Przegląd orzecznictwa SN z zakresu prawa rzeczowego za lata 1989-90*, PS 1992, nr 2, s. 64.

W niniejszej pracy wskażę jeszcze inne rozwiązanie nurtującego orzecznictwo i doktrynę problemu. Otóż art. 26 ust. 1 u.k.w.h. stanowi, że podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z katastru nieruchomości.

II. Ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości)

Ewidencja gruntów i budynków, stanowiąca zbiór urzędowych informacji o gruntach, jest podstawowym elementem systemu informacji o terenie, którego celem jest ułatwienie prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej, gospodarowania nieruchomościami, a przede wszystkim obrotu nimi²¹.

Instytucja ewidencji gruntów i budynków nie jest czymś nowym w prawie polskim, dlatego też na początku przedstawię historię tej instytucji.

1. Rys historyczny

W okresie międzywojennym została wydana ustawa z dnia 28 marca 1935 r. o klasyfikacji gruntów dla podatku gruntowego²². Przewidywała ona, że na podstawie przeprowadzonej klasyfikacji zostaną założone powiatowe rejestry gruntowe, zaś Minister Skarbu określi zasady ich zakładania i prowadzenia. Minister Skarbu nie wydał jednak przewidywanego przez ustawę rozporządzenia i do założenia rejestrów nie doszło. Można przyjąć, że do wybuchu wojny klasyfikacja gruntów nie była przeprowadzona²³.

Po drugiej wojnie światowej władza ludowa szybko przystąpiła do prac w zakresie porządkowania problematyki gruntów. W dniu 13 września 1946 r. został wydany dekret o rozgraniczeniu nieruchomości²⁴. Zgodnie z art. 1, rozgraniczenie nieruchomości polegało na oznaczeniu granic, tj. na określeniu położenia punktów i linii granicznych, utrwaleniu ich na gruncie oraz sporządzeniu odpowiednich dokumentów. Artykuł 2 ust. 2

²¹ R. Godlewski, [w:] *Nieruchomości. Zagadnienia prawne*, pod red. H. Kisilowskiej, wyd. 2 zmien., Warszawa 2004, s. 65.

²² Dz.U. z 1935 r. Nr 27, poz. 203.

²³ H. Świątkowski, *Prawo rolne*, Warszawa 1966, s. 144.

²⁴ Dz.U. z 1946 r. Nr 53, poz. 298.

pkt 4 dekretu wskazuje, że rozgraniczenie przeprowadza się z urzędu przy zakładaniu i przeprowadzaniu katastru gruntowego i budynkowego. W tym samym roku, bo 11 października 1946 r. został wydany dekret – Prawo o księgach wieczystych²⁵. W myśl art. 6 tego dekretu, księga wieczysta zawiera cztery działy: dział pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością (art. 7), dział drugi wpisy dotyczące prawa własności (art. 8), dział trzeci wpisy dotyczące praw rzeczowych ograniczonych, z wyjątkiem hipotek, wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością oraz wpisy praw i roszczeń osobistych oprócz roszczeń dotyczących hipotek (art. 9), dział czwarty przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek (art. 10). Jeżeli chodzi o oznaczenie nieruchomości w dziale pierwszym, to zgodnie z art. 5 dekretu, nieruchomość będzie oznaczona w księdze wieczystej na podstawie urzędowych pomiarów, jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Na uwagę zasługuje art. 22, który przewiduje, że wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Na koniec można dodać, że księgi wieczyste są jawne i każdemu wolno je przeglądać z zachowaniem przepisów porządkowych. Problematyka rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych została uregulowana w art. 20 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe²⁶.

Ujednoczenie katastru gruntowego i budynkowego w Polsce nastąpiło dekretem z dnia 24 września 1947 r. o katastrze gruntowym i budynkowym²⁷. Artykuł 1 ust. 1 tego dekretu stanowi, że wprowadza się jednolity kataster gruntowy i budynkowy na całym obszarze państwa. Zgodnie z ustępem 2 tego przepisu, kataster oparty jest na mapie, spisie i opisie gruntów i budynków mogących być oddzielnym przedmiotem własności.

Zastosowanie katastru gruntowego i budynkowego wskazuje art. 2 dekretu. Jest on podstawą opisów i planów dla oznaczenia nieruchomości

²⁵ Dz.U. z 1946 r. Nr 57, poz. 320.

²⁶ Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. Nr 57, poz. 319.

²⁷ Dz.U. z 1947 r. Nr 61, poz. 344; do dnia 29 września 1947 r. (data wejścia w życie dekretu z 24 września 1947 r. o katastrze gruntowym i budynkowym – art. 14 ust. 1 dekretu) na terytorium Polski w kwestii ewidencji gruntów obowiązywało ustawodawstwo byłych państw zaborczych; H. Świątkowski, *Prawo rolne*, Warszawa 1966, s. 144.

przy zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych, służy do zakładania i prowadzenia ksiąg górniczych, wodnych i innych, do wymiaru danin, podatków i innych świadczeń publicznych, do dostarczania danych w zakresie objętym katastrzem dla różnych dziedzin techniki oraz życia społecznego i gospodarczego. Terytorialną jednostką katastralną jest obszar gromady wiejskiej lub gminy miejskiej. Dla każdej z nich sporządza się operat katastralny, składający się z map (planów), rejestrów i akt. W myśl art. 4 dekretu, operat katastralny zawiera następujące dane:

- 1) co do gruntu – położenie, granice, obszar, sposób korzystania i klasę;
- 2) co do budynków – położenie, przeznaczenie, materiał, z jakiego zostały wykonane, datę wystawienia oraz szczegółowy opis;
- 3) co do osoby właściciela – nazwisko i imię, imiona rodziców oraz miejsce zamieszkania.

Według art. 5 ust. 1, operaty katastralne, urzędowe wyciągi z nich oraz odpisy i odrisy z map mają charakter dokumentów publicznych. Ustęp 2 art. 5 dodaje, że operaty katastralne są jawne. Każdy może je przeglądać i za opłatą otrzymywać odpisy, wyciągi i odrisy. Z jak wielką powagą do tej problematyki podchodził ustawodawca, niech świadczy treść art. 7 i 8 dekretu. Otóż art. 7 zawiera deklarację, zgodnie z którą operat katastralny będzie utrzymywany w stałej zgodności z wpisami w księgach wieczystych oraz z treścią ksiąg górniczych, wodnych i innych. Władze sądowe, górnicze, wodne i inne, z jednej strony, a władze miernicze, z drugiej strony, obowiązane są z urzędu w ciągu 30 dni podawać sobie do wiadomości zmiany powstałe w aktach i dokumentach, dotyczące danych zawartych w operacie katastralnym. Zmiany te z urzędu powinny być wpisywane do ksiąg i operatów. Artykuł 8 przewidywał natomiast, że właściciele (posiadacze, użytkownicy) nieruchomości lub ich przedstawiciele obowiązani są w ciągu 6 tygodni zawiadomić powiatową władzę mierniczą o dokonaniu lub powstaniu zmian dotyczących ich nieruchomości, które nie zostały ujawnione w księgach wieczystych, a podlegają wniesieniu do operatu katastralnego. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, ustawodawca wprowadził sankcję w postaci kary grzywny.

Kolejnym aktem prawnym regulującym problematykę ewidencji gruntów i budynków był dekret z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów

i budynków²⁸. Zmianą widoczną na pierwszy rzut oka jest zastąpienie terminu „kataster” terminem „ewidencja” – art. 1 ust. 1 dekretu. Dane o gruntach i budynkach zawarte w ewidencji stanowią podstawę planowania gospodarczego, wymiaru podatków i świadczeń, skupu i obowiązkowych dostaw, dokonywania wpisów w księgach wieczystych i zaspokajania potrzeb gospodarczych (art. 1 ust. 2). Ewidencja ta obejmuje wszystkie grunty i budynki położone na obszarze gromady, osiedla lub miasta, a w przypadku podziału miasta na dzielnice – na obszarze dzielnicy. Każdy z obszarów stanowi odrębną jednostkę ewidencyjną, dla której zakłada się operat ewidencyjny składający się z map, rejestrów oraz dokumentów uzasadniających wpisy do rejestrów. Dane, jakie zawiera ewidencja obejmują:

1) co do gruntów – położenie gruntów i ewentualna nazwa nieruchomości, w skład której wchodzi grunty, granice i obszar gruntu oraz rodzaj użytków, klasa gruntów;

2) co do budynków – położenie, przeznaczenie, materiał, z jakiego zostały wykonane, rok ukończenia budowy oraz szczegółowy opis;

3) osobę właściciela oraz inne osoby, w których władaniu grunt lub budynek znajduje się, a także miejsce zamieszkania (siedzibę) tych osób.

Do tego dekretu została wydana Instrukcja Ministra Rolnictwa z dnia 21 kwietnia 1955 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów, zasad sporządzania wykazów gruntów oraz opłat za odrisy z map i za odpisy oraz wyciągi z rejestrów i dokumentów stanowiących część składową operatu ewidencyjnego na obszarze gromad, osiedli i miast niestanowiących powiatów²⁹ oraz Instrukcja Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 8 września 1956 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów, zasad sporządzania wykazów gruntów oraz opłat za odrisy z map i za odpisy i wyciągi z rejestrów i dokumentów stanowiących część operatu ewidencyjnego na obszarze m.st. Warszawy, m. Łodzi i miast stanowiących powiaty³⁰. Obie wymienione tu instrukcje zostały uchylone i zastąpione zarządzeniem Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z dnia 20 lutego 1969 r. w sprawie ewidencji gruntów³¹.

²⁸ Dz.U. Nr 6, poz. 32.

²⁹ MP Nr 38, poz. 379.

³⁰ MP Nr 98, poz. 1135.

³¹ MP Nr 11, poz. 98.

Ciekawą cechą tego zarządzenia jest to, że zasady i sposób zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów oraz sporządzania wykazów gruntów określają przepisy zawarte w załączniku do zarządzenia (§ 1 zarządzenia). Zgodnie z § 2 ust. 1 załącznika, ewidencja gruntów obejmuje wszystkie grunty, ich położenie, granice, obszar oraz rodzaj użytków i ich klasę. Ustęp 2 tego paragrafu dodaje, że podstawowymi elementami ewidencji gruntów są dane ewidencyjne działki gruntu. Paragraf 7 ust. 1 załącznika wskazuje, że działkę stanowi obszar gruntu ograniczony gruntami stanowiącymi przedmiot odrębnego władania. Jeżeli chodzi o działkę leśną, to jest to oddział leśny lub część oddziału leśnego, gdy oddział podzielony jest przechodzącą przez niego granicą województwa, powiatu lub gromady (ust. 2 załącznika). Ustęp 3 § 7 stanowi, że w szczególnych wypadkach działkę może stanowić:

- 1) obszar gruntu obejmujący kilka nierozgraniczonych nieruchomości,
- 2) część obszaru gruntu wydzielona do zbycia lub przekazania,
- 3) część obszaru zakładów przemysłowych zagospodarowana w sposób odmienny (np. osiedla pracownicze),
- 4) obszar gruntu (blok) otoczony ulicami, zabudowany luźno stojącymi budynkami,
- 5) każda część obszaru o odrębnym numerze porządkowym w zwartym bloku, będąca w zarządzie administracji domów mieszkalnych.

Działki położone na obszarze danego obrębu, będące własnością lub we władaniu tej samej osoby fizycznej lub prawnej albo innej organizacji, tworzą jednostkę rejestrową (§ 25 ust. 1 załącznika). Jeżeli zaś chodzi o działki będące współwłasnością dwóch lub więcej osób, to stanowią one odrębną jednostkę rejestrową (ust. 2), którą określa się nazwiskiem i imieniem (nazwą) właściciela lub władającego. Każdą wpisuje się do rejestru gruntów pod odrębnym numerem, zwanym numerem jednostki rejestrowej (§ 26 ust. 1 i 2 załącznika).

2. *De lege lata*

Obecnie problematykę ewidencji gruntów reguluje ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (dalej: pr. geod. i kart.)³²

³² Tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 ze zm.

Rozdział 4 tej ustawy poświęcony jest problematyce ewidencji gruntów i budynków³³. Zgodnie z art. 21 pr. geod. i kart., dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej i gospodarki nieruchomościami. Artykuł 20 pr. geod. i kart. wskazuje, jakie informacje zawiera ewidencja gruntów i budynków:

1) jeżeli chodzi o grunty – ich położenie, granice, powierzchnię, rodzaj użytków gruntowych oraz klasy gleboznawcze, oznaczenie ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty,

2) w przypadku budynków – ich położenie, przeznaczenie, funkcje użytkowe i ogólne dane techniczne,

3) gdy chodzi o lokale – ich położenie, funkcje użytkowe oraz powierzchnię użytkową,

4) właściciela, a w odniesieniu do gruntów państwowych i samorządowych – inne osoby fizyczne lub prawne, w których władaniu znajdują się grunty i budynki lub ich części,

5) miejsce zamieszkania lub siedzibę osób wymienionych w pkt 4,

6) informacje o wpisie do rejestru zabytków,

7) wartość nieruchomości.

Dla pełnego obrazu należy wskazać jeszcze dwa elementy: grunty rolne i leśne obejmuje się gleboznawczą klasyfikacją gruntów, przeprowadzoną w sposób jednolity dla całego kraju, na podstawie urzędowej tabeli klas gruntów, a ewidencję gruntów i budynków, w części dotyczącej lasów, prowadzi się z uwzględnieniem przepisów o lasach³⁴.

Organem prowadzącym ewidencję gruntów i budynków jest starosta (art. 22 ust. 1 pr. geod. i kart.), ale art. 6a ust. 4 pr. geod. i kart. przewiduje, że starosta na wniosek gminy powierza wójtowi (burmistrzowi, prezy-

³³ Artykuł 224 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.) stanowi, że do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości, przez użyte w niniejszej ustawie pojęcie kataster nieruchomości rozumie się ewidencję.

³⁴ Problematyka lasów jest uregulowana głównie w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach, Dz.U. z 2000 r. Nr 56, poz. 679 ze zm., oraz w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.

dentowi miasta) w drodze porozumienia prowadzenie m. in. ewidencji gruntów i budynków. Należy tu jeszcze dodać, że w miastach na prawach powiatu organem tym jest prezydent miasta³⁵.

Aby zapewnić aktualność danych zawartych w ewidencji, ustawodawca w art. 23 pr. geod. i kart. nałożył na organy, sądy i kancelarie notarialne obowiązek przysyłania staroście odpisów prawomocnych decyzji i orzeczeń oraz odpisów aktów notarialnych, z których wynikają zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni od dnia od dnia uprawomocnienia się decyzji, orzeczenia lub sporządzenia aktu notarialnego.

Aktem wykonawczym do tej ustawy jest rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r.³⁶ Z rozporządzenia tego wynika, że ewidencja zakładana jest i prowadzona w systemie informatycznym i obejmuje obszar całego terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, z wyjątkiem morza terytorialnego. Jednostkami powierzchniowymi podziału kraju dla celów ewidencji są: jednostka ewidencyjna, obręb ewidencyjny, działka ewidencyjna (§ 5 rozporządzenia). Jeżeli chodzi o działkę ewidencyjną, to jest to ciągły obszar gruntu położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych (§ 9 ust. 1 rozporządzenia). Ustęp 2 tego paragrafu przewiduje pewne wyjątki od powyższej reguły. Mianowicie, sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, będące przedmiotem tych samych praw oraz pozostające we władaniu tych samych osób lub jednostek organizacyjnych, wykazuje się w ewidencji jako odrębne działki ewidencyjne, jeżeli zostały wyodrębnione w wyniku podziału nieruchomości, a materiały powstałe w wyniku prac geodezyjnych

³⁵ Patrz: art. 92 ust. 1-3 i art. 4 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym, tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 ze zm.

³⁶ Dz.U. Nr 38, poz. 454. Wcześniej obowiązywało rozporządzenie Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996 r. (Dz.U. z 1996 r. Nr 158, poz. 813), które zastąpiło zarządzenie Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z dnia 20 lutego 1969 r. w sprawie ewidencji gruntów. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. nie zawiera przepisu pozbawiającego mocy obowiązywania rozporządzenia Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996 r.

i kartograficznych związanych z tym podziałem przyjęte zostały do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, są wyszczególnione w istniejących dokumentach określających stan prawny nieruchomości, w szczególności w księgach wieczystych, zbiorach dokumentów, aktach notarialnych, prawomocnych orzeczeniach sądowych i ostatecznych decyzjach administracyjnych, a jednocześnie są działkami gruntu lub działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³⁷ i obejmują grunty zajęte pod drogi publiczne, linie kolejowe, wody śródlądowe, rowy, a ich wyróżnienie w postaci odrębnych działek jest celowe ze względu na oznaczenie tych gruntów w innych ewidencjach czy rejestrach publicznych lub ze względu na różne nazwy urzędowe.

Jeżeli chodzi o przebieg granic działek ewidencyjnych, to wykazuje się je w ewidencji na podstawie dokumentacji geodezyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, sporządzonej w postępowaniu rozgraniczającym 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 wydania orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej, przy zakładaniu, na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów, katastru nieruchomości i ewidencji gruntów i budynków (§ 36 rozporządzenia). Paragraf 37 rozporządzenia dodaje, że w razie braku dokumentacji wymienionej w § 36 albo jeżeli zawarte w niej dane są niewiarygodne lub nie odpowiadają obowiązującym standardom technicznym, dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych pozyskuje się w wyniku terenowych pomiarów geodezyjnych lub fotogrametrycznych, poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic na gruncie.

3. Katalog podstaw wpisu do działu pierwszego

Zgodnie z brzmieniem art. 26 u.k.w.h., podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z katastru nieruchomości. Paragraf 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumen-

³⁷ Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

tów³⁸ precyzuje podstawy wpisu w dziale I-O. Zgodnie z tym paragrafem, dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wrysu z mapy ewidencyjnej gruntów lub mapy zasadniczej, sporządzonych na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków, oraz wypisu z rejestru gruntów lub wyciągu z wykazu zmian gruntowych, chyba że przepisy niniejszego działu stanowią inaczej.

Problematyka ta była również przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. Można tu wskazać postanowienie SN z dnia 18 listopada 1971 r. III CRN 338/71³⁹. Otóż SN wyraził pogląd, zgodnie z którym zmiany w zakresie stanu prawnego nieruchomości, w tym również w zakresie własności, mogą być wprowadzone do operatu ewidencyjnego przez organ do spraw geodezji na podstawie orzeczeń sądowych, decyzji organów państwowych, wydanych na podstawie obowiązujących przepisów oraz umów cywilnoprawnych. Wynika z tego, że nie można uzasadniać sprostowania wpisów w dziale I księgi wieczystej wyciągiem z wykazu zmian gruntowych, jeżeli zmiana taka, naruszająca prawo własności osoby wpisanej w charakterze właściciela, nie wynika z uzasadnionej podstawy prawnej, w szczególności z orzeczenia sądowego, decyzji właściwego organu administracji państwowej albo umowy. Wniosek o sprostowanie wpisów stosownie do zmian wprowadzonych bez uzasadnienia prawnego podlega oddaleniu, zgodnie z dyspozycją art. 45 pr. o ks.wiecz.⁴⁰ Stanowisko to zostało podjęte na tle bardzo interesującego stanu faktycznego. W roku 1969 Powiatowe Biuro Geodezji i Urzędzeń Rolnych w W. dokonało zamiany granic powierzchni dwóch działek rolnych nr 49 i 28, ujawnionych w księdze wieczystej KW 381, oraz numerów działek w ten sposób, że dotychczasową powierzchnię 1,2242 ha powiększyło do 1,55 ha. Działki oznaczono nowymi nr 94 i 86 i wykazano dokonane zmiany w wykazie zmian gruntowych. Wyciąg z tego wykazu przesłano Państwowemu Biuru Notarialnemu w W. z wnioskiem o skreślenie w całości opisu w dziale I

³⁸ Dz.U. z 2001 r. Nr 102, poz. 1122 ze zm.

³⁹ OSN 1972, nr 6, poz. 110.

⁴⁰ Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych, Dz.U. Nr 57, poz. 320.

księgi wieczystej KW 381 i wpisanie w tym dziale opisu działek nr 94 i 86 o powierzchni 1,55 ha.

Do tego orzeczenia Sądu Najwyższego napisał głosę S. Breyer⁴¹. Jego zdaniem, pogląd SN jest dyskusyjny. Wpisy bowiem w dziale I-O KW nie są objęte domniemaniem prawdziwości księgi wieczystej ani rękojmnią jej wiary publicznej. Jest to zrozumiałe, gdy żaden opis działki w księdze wieczystej, dotyczący obszaru i np. stojącego tam budynku, nie będzie miał znaczenia, gdy woda zabierze działkę lub jej część albo gdy dom zostanie rozebrany. W związku z tym nie wydaje się, aby mógł być stosowany art. 23 pr. rzecz.⁴² (w zw. z art. III p.w.k.c.⁴³) o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podany przez SN katalog podstaw prawnych dotyczy zmian własności nieruchomości, nie odnosi się więc do wpisów oznaczeń nieruchomości. Tutaj bowiem miarodajne są wyłącznie dane z ewidencji.

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r. III CZP 47/00⁴⁴, Sąd Najwyższy uznał, że mapa podziału nieruchomości z wykazem zmian gruntowych może być podstawą dokonania wpisów w dziale I księgi wieczystej. Zostało to uzasadnione tym, że w wypadku fizycznego podziału nieruchomości zachodzi konieczność uprzedniego sporządzenia przez uprawnionego geodetę mapy podziału ze stosownym wykazem zmian oznaczenia nieruchomości. Ten dokument jest dokumentem źródłowym, na podstawie którego są wprowadzane w ewidencji gruntów stosowne zmiany. Wyrisy z mapy i wypisy z rejestru gruntów w swej treści odzwierciedlają tylko ten dokument. W sytuacji gdy sądowi wieczystoksięgowemu przedkłada się źródłową mapę podziału, sporządzenie dodatkowego z niej wyrysu byłoby przedsięwzięciem zbędnym, a ponadto pracochłonnym i kosztownym. Jednocześnie SN zaznaczył, że zamieszczona na mapie w formie pieczętki klauzula, że dokument stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej stosownie do art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne powinna wska-

⁴¹ OSP 1973, nr 1, poz. 5.

⁴² Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. Nr 57, poz. 319.

⁴³ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.

⁴⁴ OSN 2001, nr 7-8, poz. 100.

zywać datę wystawienia i być podpisana przez starostę prowadzącego ewidencję gruntów lub upoważnioną przez niego osobę. Co więcej, nie ma przeszkód, żeby potwierdzenie zgodności danych w ewidencji gruntów z mapą podziału i wykazem zmian znalazło się w oddzielnym dokumencie.

Na uwagę zasługuje jeszcze punkt 2 tezy postanowienia SN z dnia 15 kwietnia 1997 r. I CKN 26/97⁴⁵: „Jeżeli niezgodność powierzchni nieruchomości podanej w księdze wieczystej z danymi z ewidencji gruntów i budynków wynika nie ze zmiany granic nieruchomości, lecz z nowych, dokładniejszych jej pomiarów, wystarczającą podstawą sprostowania oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z ewidencji gruntów”.

III. Rozwiązanie

Aby potencjalny nabywca miał pewność co do cech nieruchomości którą pragnie nabyć, musi on nie tylko zaznajomić się z treścią księgi wieczystej założonej dla tej nieruchomości (art. 36¹ ust. 3 u.k.w.h. stanowi, że każdy może przeglądać księgi wieczyste w obecności pracownika sądu), ale również zapoznać się z informacjami zawartymi w ewidencji gruntów i budynków. Z brzmienia art. 24 ust. 2 i 3 pr. geod. i kart. wynika, że informacje o danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków są udzielane każdemu, ale wyrysy i wypisy z operatu ewidencyjnego wydawane są tylko osobom enumeratywnie wskazanym w ust. 3, czyli właścicielom albo władającym gruntami, budynkami lub lokalami, osobom fizycznym i prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, które mają interes prawny w tym zakresie, zainteresowanym organom administracji rządowej i samorządowej. Wydane dokumenty są uwierzytelniane przez starostę przez opatrzenie ich stosowną klauzulą, dzięki czemu mają moc dokumentów urzędowych (§ 52 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r.). Uzyskanie informacji w ewidencji gruntów i budynków nie będzie trudne, gdyż pewne informacje są dublowane, np. nazwisko właściciela czy dane dotyczące położenia nieruchomości. Informacje

⁴⁵ OSN 1997, nr 11, poz. 167.

z ewidencji będą nawet dokładniejsze w porównaniu z wpisami w dziale I księgi wieczystej, a to z tej przyczyny, że łam 4 działu I-O „Mapa i opis” zawiera tylko wskazanie numerów kart akt, pod którymi znajdują się dokumenty geodezyjne, numer obrębu ewidencyjnego i numer działki ewidencyjnej (art. 36¹ ust. 4 u.k.w.h. stanowi, że akta księgi wieczystej może przeglądać w sposób określony w ust. 3 osoba mająca interes prawny⁴⁶ lub notariusz).

Nasuwa się tu pytanie, co zrobić, gdy okaże się, że zachodzi rozbieżność między danymi zawartymi w księdze wieczystej a danymi w ewidencji gruntów i budynków.

Artykuł 27 u.k.w.h. dotyczy sposobu prostowania oznaczenia nieruchomości w dziale I-O i realizuje w ten sposób postulat ścisłego powiązania danych objętych treścią wpisów w tym dziale z danymi z ewidencji gruntów i budynków. Przepis ten rozstrzyga o sposobie sprostowania oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej, niezgodnego z danymi z ewidencji gruntów i budynków przez dostosowanie go do tych danych. Sprostowanie może nastąpić tylko w trybie postępowania nieprocesowego. Jednocześnie art. 27 u.k.w.h. wskazuje, że sąd dokonuje sprostowania na wniosek lub z urzędu, przy czym, według art. 626¹³ § 2 k.p.c.⁴⁷, sprostowanie usterek wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym dokonuje się z urzędu (jest oczywiste że możliwość działania z urzędu w wymienionych w art. 626¹³ k.p.c. sprawach nie wyłącza inicjatywy osób zainteresowanych⁴⁸). Stosunek tego przepisu do art. 27 u.k.w.h. jest stosunkiem przepisu ogólnego do szczególnego⁴⁹. Wnioskodawcą może być tylko właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty. A zatem, wniosek o sprostowanie nie może pochodzić od osoby zainteresowanej zakupem danej nieruchomości. Ustę 2

⁴⁶ Nie ma interesu prawnego ten, kto domaga się udostępnienia akt księgi wieczystej ze zwykłej ciekawości albo innych przyczyn pozaprawnych, w tym także niezgodnych z prawem. Pojęcie interesu prawnego w takim rozumieniu pokrywa się zazwyczaj z pojęciem zainteresowania w sprawie, w znaczeniu użytym w art. 510 § 1 k.p.c.; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece...*, s. 194 nast.

⁴⁷ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, Dz.U. Nr 43, poz. 269 ze zm.

⁴⁸ J. Gudowski, [w:] *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Postępowanie rozpoznawcze*, t. II, pod red. T. Ercińskiego, wyd. 5, Warszawa 2004, s. 278.

⁴⁹ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece...*, s. 134.

art. 27 u.k.w.h. wskazuje, że może ono być dokonane z urzędu przez sąd wieczystoksięgowy. Oznacza to, że jeżeli nabywca nie powiadomi właściciela nieruchomości o istniejącej rozbieżności danych (aby sam właściciel złożył wniosek o sprostowanie przez dokonaniem sprzedaży danej nieruchomości), może on poinformować sąd, aby ten zainteresował się tą sprawą i dokonał bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości bądź poinformować jednostkę prowadzącą kataster i dopiero ona zawiadomi sąd wieczystoksięgowy o istniejącej rozbieżności⁵⁰. Przykładem może być wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 1985 r. III CR 281/85⁵¹, w uzasadnieniu którego Sąd Najwyższy uznał, że wpis dokonany w dziale pierwszym łańcucha 5 w brzmieniu: „gospodarstwo rolne z zabudowaniami” jest wpisem danych faktycznych o znaczeniu informacyjnym, dlatego wpis dotyczący zabudowań nie rozstrzyga na korzyść nabywców. Podlegają oni ogólnej zasadzie, według której nie mogło być na nich przeniesione więcej praw niż sprzedawcy przysługiwało.

Należy jednak pamiętać o tym, że treść wpisów może mieć istotne znaczenie, gdyż określają one przedmiot prawa ujawnionego w księdze wieczystej. Nasuwa się tu kolejne pytanie, jakie mogą być wpisy i jak je usuwać. Przykładów dostarcza orzecznictwo sądowe.

Można tu wskazać uchwałę SN z dnia 27 grudnia 1994 r. III CZP 158/94⁵². W skład nieruchomości figurującej w księdze wieczystej, stanowiącej własność małżonków A, wchodziła parcela budowlana nr 18/2 oraz parcela gruntowa 102/1. Część tych parceli została w roku 1967 wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa, ale w księdze wieczystej małżonkowie A byli wpisani nadal jako właściciele całej nieruchomości. W 1973 r. małżonkowie A przenieśli prawo własności nieruchomości na rzecz małżonków B oraz osoby C. Dopiero w 1994 r. Skarb Państwa wystąpił do sądu z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Sąd Najwyższy uznał, że w świetle stanu faktycznego w sprawie tej nie

⁵⁰ Organ, do właściwości którego należy prowadzenie ewidencji gruntów i budynków, nie ma legitymacji do złożenia wniosku o sprostowanie oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej – punkt 1 tezy postanowienia SN z dnia 15 kwietnia 1997 r. I CKN 26/97, OSN 1997, nr 11, poz. 167.

⁵¹ OSN 1986, nr 7-8, poz. 125.

⁵² OSN 1995, nr 4, poz. 59.

występuje jedynie problem obszaru nieruchomości oraz wpisów w dziale I-O księgi wieczystej. Zdaniem SN, nieruchomość jest to teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów, bez jakiegokolwiek nawiązania do ksiąg wieczystych, w związku z tym należy dojść do wniosku, że z chwilą, gdy decyzja administracyjna o uwłaszczeniu stała się ostateczna, doszło do cywilnego podziału nieruchomości w rozumieniu art. 10 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz do powstania dwóch odrębnych nieruchomości. W takim wypadku nie można mówić o sporze co do obszaru nieruchomości, lecz o wadliwości (błędzie) wpisu w dziale II księgi wieczystej. Przyjmując takie założenie, SN uznał, że w okolicznościach konkretnego wypadku instytucja rękojmi ma zastosowanie.

Drugi przykład, to sytuacja, kiedy oznaczona działka ewidencyjna objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele. Według SN, jeżeli nieprawidłowy wpis odnosiłby się wyłącznie do danych faktycznie dotyczących oznaczenia nieruchomości, w grę mogłoby wchodzić sprostowanie (art. 27 u.k.w.h.). Jednakże w sytuacji, gdy ta sama część większych nieruchomości objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele, nieprawidłowość wpisu nie ogranicza się do danych faktycznych zamieszczonych w dziale I. Nieprawidłowość dotyczy także wpisu osoby, której przysługuje prawo własności. W konsekwencji zachodzi niezgodność stanu prawnego, ujawnionego przez wadliwy wpis prawa własności, z rzeczywistym stanem prawnym. Usunięcie niezgodności nie może nastąpić przez sprostowanie, lecz tylko w drodze powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h.⁵³

Konieczne jest tutaj dodanie, że wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem co do istoty sprawy (art. 626⁸ § 3 k.p.c.), w związku z czym, zgodnie z art. 518 k.p.c., przysługuje od niego apelacja do sądu okręgowego. W sprawach wieczystoksięgowych skarga kasacyjna jest dopuszczalna. Zważywszy jednak, że przysługuje ona tylko od postanowień co do istoty kończących postępowanie w sprawie, w judykaturze wy-

⁵³ Uchwała SN z dnia 27 grudnia 1994 r. III CZP 158/94, OSN 1995, nr 4, poz. 59 oraz glosa A. Szpunara, Rejent 1995, nr 10, s. 89 nast.; uchwała SN z dnia 31 stycznia 1996 r. III CZP 200/95, OSN 1996, nr 5, poz. 67; uchwała SN z dnia 29 lutego 1996 r. III CZP 16/96, OSN 1996, nr 5, poz. 73.

jaśniono, że nie jest dopuszczalna w sprawie o sprostowanie oznaczenia nieruchomości na podstawie art. 27 u.k.w.h.⁵⁴

Należy dodać, że art. 10 u.k.w.h. przyznaje prawo żądania usunięcia niezgodności tylko osobie, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie. Widać z powyższego, że nie może to być ten, który ma zamiar nabyć oznaczoną nieruchomość. Nie pozostaje mu nic innego, jak zawiadomić właściciela o niezgodności danych zawartych w dziale I księgi wieczystej z bazą danych katastru nieruchomości.

S. Rudnicki zastanawia się, czy niezgodność ta może być usunięta na podstawie samego oświadczenia jednego z wpisanych właścicieli, zawierającego przyznanie, że został wpisany niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym jako właściciel części nieruchomości, której właścicielem jest w rzeczywistości inna osoba. Jego zdaniem, odpowiedź wymaga powiązania wykładni art. 10 z art. 31 u.k.w.h. Z tego ostatniego przepisu wynika bowiem, że podstawą wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności może być orzeczenie sądu albo inne „odpowiednie dokumenty”. Chodzi więc o to, czy dokumentem takim może być pisemne oświadczenie osoby, której prawo ma być wpisem dotknięte. Otóż główny postulat zgodności ujawnionego w księdze wieczystej stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym sprzeciwia się takiemu rozumieniu tego przepisu. Dokument mający stanowić podstawę usunięcia istniejącej niezgodności musi być dowodem, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest inny niż ujawniony w księdze, natomiast samo pisemne oświadczenie, jaki jest rzeczywisty stan prawny nieruchomości, nie jest niczym więcej, jak tylko dowodem, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zamieszczone w dokumencie (art. 245 k.p.c.), a to – rzecz jasna – nie wystarcza do wykazania, że niezgodność ma miejsce. Inaczej jest wtedy, gdy oświadczenie osoby, której niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym dotyczy, zostało poparte dołączonym do niego dowodem. Tylko w takim znaczeniu można mówić o usunięciu niezgodności na podstawie

⁵⁴ Można tu wskazać postanowienie SN z dnia 13 stycznia 1998 r. II CKN 529/97, OSN 1998, nr 7-8, poz. 128. Na uwagę zasługuje sprawa I CKN 26/97, OSN 1997, nr 11, poz. 167, gdzie uznano kasację w omawianej sprawie za dopuszczalną; J. G u d o w s k i, [w:] *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego...*, s. 62; stanowisko to podziela również S. R u d n i c k i, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece...*, s. 134.

oświadczenia, o którym mowa. Niejednokrotnie zdarza się, że w akcie notarialnym błędnie oznaczono nieruchomość, wskutek czego dokonano wadliwego wpisu, np. odłączono inną działkę niż ta, która została sprzedana, i urządzono dla niej nową księgę wieczystą albo wpisano nabywcę nieruchomości w dziale II niewłaściwej księgi wieczystej. W takim wypadku nie ma przeszkód, aby strony złożyły stosowne oświadczenia o powstałej niezgodności (omyłce) w akcie notarialnym i na tej podstawie złożyły wniosek o jej usunięcie (art. 31 ust. 2 w zw. z art. 626⁸ § 1 k.p.c.)⁵⁵.

IV. Podsumowanie

Jak z przedstawionej analizy wynika, pomimo zapewnienia ze strony ustawodawcy o spójności danych pomiędzy katastrzem a księgami wieczystymi dotyczącymi opisu nieruchomości, istnieje możliwość powstania rozbieżności pomiędzy tymi danymi, co oznacza, że można nabyć nieruchomość gruntową o innych cechach niżby wynikało to z księgi wieczystej, dlatego też zaleca się potencjalnym nabywcom daleko posuniętą ostrożność przy zakupie nieruchomości. Aby uniknąć problemów, należy przed zakupem zapoznać się z bazą danych katastru nieruchomości. Gdy okaże się, że istnieje sprzeczność pomiędzy danymi, to istnieją pewne rozwiązania tej sytuacji. Po pierwsze, można podjąć kroki wskazane w części III bądź, po drugie, nabyć nieruchomość o obszarze i w granicach określonych w katastrze, a dopiero później samemu starać się o dokonanie sprostowania wpisów w dziale I-O księgi wieczystej. Za tym drugim rozwiązaniem przemawiają dwa elementy: dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków są jedyną podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej (art. 21 pr. geod. i kart.)⁵⁶ i należy pamiętać o zasadzie *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*.

⁵⁵ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece...*, s. 65.

⁵⁶ S. Rudnicki uznaje dane z ewidencji o obszarze i granicach nieruchomości za granice prawne; S. Rudnicki, *Dwa problemy rękąmi wiary publicznej ksiąg wieczystych*, PS 2002, nr 6, s. 12.