



Pytania i odpowiedzi

I. Pytanie: *Czy przewodniczący wydziału ksiąg wieczystych może wydać zarządzenie, w którym unieważnia wydany odpis księgi wieczystej, i jakie to zarządzenie, doręczone wnioskodawcy, odnosi skutki prawne?*

Odpowiedź: Pytanie to związane jest z następującym stanem faktycznym: po zarejestrowaniu wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis prawa, sąd, wszczynając postępowanie wieczystoksięgowe, założył akta księgi wieczystej i na okładkach zaznaczył numer księgi wieczystej. Następnie pracownik sekretariatu zaprojektował wpisy w dziale I i II księgi wieczystej o wskazanym numerze. Projekty te nie zostały jednak podpisane w księdze wieczystej przez sędziego (referendarza sądowego), zaś toczące się postępowanie zakończyło się oddaleniem wniosku. Jednakże w trakcie toczącego się postępowania pracownik sekretariatu mylnie wydał na żądanie wnioskodawcy odpis księgi wieczystej, sporządzony na podstawie projektowanych (niepodpisanych) wpisów. Wnioskodawca, dysponując odpisem księgi wieczystej z ujawnionym na jego rzecz wpisem prawa własności nieruchomości, legitymował się wspomnianym dokumentem wobec osób trzecich.

Przewodniczący wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego po zorientowaniu się, że odpis został wydany z nieistniejącej księgi wieczystej, wydał zarządzenie, w którym „unieważnił wydany wnioskodawcy odpis księgi wieczystej nr ... zaopatrzony datą ... i numerem dziennika odp. ...”. Jednocześnie wydał także zaświadczenie, że dla nieruchomości

oznaczonej jako działka nr ... położona w ... o pow. ... nie została założona kw. nr ... z wpisem własności na rzecz XY (wnioskodawcy).

Dokumenty te zostały doręczone wnioskodawcy.

Wniosek o założenie księgi wieczystej w dniu wpływu powinien być zarejestrowany niezwłocznie w repertorium księgi wieczystej (rep. Kw.) i opatrzony kolejnym numerem (art. 626⁷ § 1 k.p.c. w zw. z § 248 ust. 1 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 grudnia 2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej, cyt. dalej jako zarządzenie z 2003 r.). W repertorium Kw. w rubryce 1 wpisuje się numer bieżący, który nadaje się księdze wieczystej z chwilą jej wpisania do repertorium, a do repertorium wpisuje się księgę wieczystą z chwilą jej założenia (§ 240 cyt. zarządzenia z 2003 r.), natomiast w rubryce „Wyznaczone terminy” wpisuje się m.in. informacje o czynnościach podejmowanych w toku postępowania w sprawie (§ 248 ust. 4 cyt. zarządzenia z 2003 r.).

Wskazany nakaz w praktyce działania sekretariatów wydziałów ksiąg wieczystych łączy się bezpośrednio z treścią § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm., cyt. dalej jako rozp. wyk. z 2001 r.). Według tego uregulowania, akta księgi wieczystej zakłada się z chwilą wpływu wniosku o założenie księgi wieczystej, a na okładce akt księgi zamieszcza się m.in. numer księgi wieczystej. W rzeczywistości księga wieczysta nie została jeszcze założona, a tylko został w niej dokonany przez pracownika sekretariatu projekt wpisu (§ 2 w zw. z § 18 ust. 2 rozp. wyk. z 2001 r.).

Jak wiadomo z praktyki, projektowany wpis w mającej być założonej księdze wieczystej nie zawsze jest akceptowany przez sędziego (referendarza sądowego), co oznacza, że pozostaje tylko projektem, choćby z tej przyczyny – jak w rozważanym pytaniu – że zostaje wydane postanowienie o oddaleniu wniosku o założenie księgi wieczystej (art. 626⁹ k.p.c.). Jak się okazuje, pracownik sekretariatu pozytywnie załatwił wniosek złożony przez tego samego wnioskodawcę, który uprzednio złożył wniosek o założenie księgi wieczystej, i wydał mu odpis księgi wieczystej (§ 18 ust. 1 pkt 5 rozp. wyk. z 2001 r. w zw. z § 252 zarządzenia z 2003 r.), gdy w rzeczywistości księga nie została założona, ponieważ zgodnie z art. 626⁸ § 10 k.p.c. nie został dokonany pierwszy wpis (§ 10 ust. 1 pkt 5 i 6 oraz ust. 2 rozp. wyk. z 2001 r.).

W rozważaniach tych nie można pominąć faktu, że przytoczone uregulowania nie zawsze są ze sobą zbieżne. Można bowiem zauważyć istotną różnicę między treścią § 5 ust. 1 rozp. wyk. z 2001 r. a przepisem § 240 cyt. zarządzenia z 2003 r. Otóż, według pierwszego z nich, akta księgi wieczystej zakłada się z chwilą „wpływu wniosku o założenie księgi wieczystej”, natomiast z mocy art. 626⁸ § 10 k.p.c. w zw. z § 240 cyt. zarządzenia, założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu i dopiero wówczas w rep. Kw. rubryce 1 wpisuje się numer bieżący, który nadaje się księdze wieczystej. Nie można bowiem zakładać akt księgi wieczystej bez założenia samej księgi. Czynności te powinny być dokonywane jednocześnie.

Należy zauważyć, że mimo iż odpis księgi wieczystej został mylnie wydany przez pracownika sądu z nieistniejącej księgi wieczystej, to w świetle § 18 ust. 1 pkt 5 rozp. wyk. z 2001 r. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. korzysta z domniemania mocy dokumentu urzędowego.

Po stwierdzeniu wadliwego wydania odpisu, przewodniczący wydziału ksiąg wieczystych wydał zarządzenie unieważniające odpis, a w zaświadczeniu stwierdził, że księga wieczysta dla danej nieruchomości w ogóle nie została założona.

Należy dopuścić możliwość wydawania przez przewodniczącego wydziału ksiąg wieczystych zarządzenia w trybie art. 208 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. „stosownie do okoliczności”. Powszechnie przyjmuje się, że przepis art. 208 § 1 k.p.c. określa czynności, jakie przewodniczący może podejmować w postaci zarządzeń w celu rozstrzygnięcia sprawy w możliwie najkrótszym czasie. Wymienione w tym przepisie rodzaje zarządzeń należy traktować jako przykładowe (zd. 2 § 1 art. 208 k.p.c.). Treść zarządzenia powinna być dostosowana do wynikającej z akt sprawy sytuacji faktycznej (por. S. Dmowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 1, pod red. K. Piaseckiego, Warszawa 1996, s. 739).

Wadliwie wydany odpis z nieistniejącej księgi wieczystej jest z pewnością okolicznością faktyczną, uzasadniającą reakcję przewodniczącego, zmierzającą do wyeliminowania takiego dokumentu sądowego z obrotu prawnego. Wobec braku wyraźnego w tym względzie uregulowania, sposobem takiej eliminacji może być wydane zarządzenie w trybie art. 208 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Nie można jednak we wskazanym trybie

przez wydanie zarządzenia „unieważnić” wydany odpis z naruszeniem § 18 ust. 1 pkt 5 rozp. wyk. z 2001 r. Nie można bowiem określone mu dokumentowi przypisać sankcji „ważności” bądź „nieważności”. Przepisy proceduralne wyróżniają dokumenty, które mają moc dokumentu urzędowego bądź nim nie są i wówczas przyjmuje się ich charakter prywatnego dokumentu. Przewodniczący w trybie art. 208 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. mógłby wydać zarządzenie wzywające wnioskodawcę do zwrotu odpisu księgi wieczystej, która nie została założona i pozostaje jedynie drukiem. Zarządzenie takie nie mogłoby wskazywać żadnego rygору na wypadek jego niewykonania. Jednakże skutki jego doręczenia mogłoby mieć wpływ w zakresie przypisania takiej osobie odpowiedzialności pozostającej w związku z posługiwaniem się wspomnianym odpisem w celu wywołania określonych skutków prawnych. Ponadto zarządzenie mogłoby mieć znaczenie dowodowe w postępowaniu sądowym, którego przedmiotem będzie podważenie charakteru mocy dokumentu urzędowego odpisu z nieistniejącej od samego początku księgi wieczystej. Odpis taki mógłby bowiem stanowić podstawę dokonania czynności urzędowej (np. zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości), wywołującej określone skutki prawne.

Na tle przedstawionego pytania powstaje wątpliwość co do zasadności i trafności § 5 ust. 1 rozp. wyk. z 2001 r., nakazującego założenie akt księgi wieczystej „z chwilą wpływu wniosku o założenie księgi wieczystej”. Jak się wydaje, założenie akt księgi wieczystej powinno nastąpić z chwilą założenia księgi wieczystej, a księga zostaje założona z chwilą dokonania pierwszego wpisu.

* * *

***Pytanie II:** Czy postanowienie sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta (powołana z sentencji orzeczenia), orzekające o podziale gruntu w naturze między dotychczasowych współwłaścicieli, stanowić może podstawę wpisu ostrzeżenia dokonanego z urzędu w trybie art. 36 ust. 3 zw. z art. 36 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jeżeli sąd wieczystoksięgowy stwierdzi, że powierzchnia podzielonej nieruchomości, oznaczona w sentencji postanowienia, nie odpowiada obszarowi ujawnionemu w dziale I-O wspomnianej księgi?*

Odpowiedź: W dziale I-O księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości gruntowej w łamie 6 „Obszar”, ujawniona jest powierzchnia 2,5 ha, zaś w sentencji prawomocnego postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości objętej tą księgą wieczystą – 2,61 ha. Nieruchomość ta, oznaczona ewidencyjnie w obu dokumentach (księdze wieczystej oraz w sentencji orzeczenia), posiada ten sam numer jako działka 2214, która została podzielona na dwie działki nr 2214/1 oraz nr 2214/2 o łącznej powierzchni 2,61 ha, zgodnie z projektem podziału (art. 621 k.p.c.) między dotychczasowych współwłaścicieli ujawnionych w dziale II tejże księgi wieczystej.

Sąd, dokonując z urzędu (art. 36 ust. 3 u.k.w.h.) wpisu ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej o niezgodności stanu prawnego nieruchomości, ujawnionego w dziale II tej księgi, z rzeczywistym stanem prawnym, wynikającym z prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności, badając treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 *in fine* k.p.c.), stwierdził niezgodność powierzchni nieruchomości ujawnionej w dziale I-O księgi wieczystej z treścią sentencji postanowienia. Powziął zatem wątpliwości co do „identyczności” obu nieruchomości i w konsekwencji do zakresu „związania” sądu w postępowaniu o wpis ostrzeżenia postanowieniem sądu, na podstawie którego wpis ten miał być dokonany.

Zasadniczy problem wymagający rozstrzygnięcia – jak się wydaje – sprowadza się do pytania, czy w rozważanym stanie sprawy mamy do czynienia z tą samą nieruchomością, która jest ujawniona w dziale I-O księgi wieczystej oraz oznaczona w postanowieniu o zniesieniu współwłasności nieruchomości i ma ten sam numer ewidencyjny, ale o innej powierzchni.

W piśmiennictwie zwykło się wskazywać na dwa kryteria wyodrębnienia nieruchomości: fizyczne i prawne.

Dla niniejszych potrzeb należy przypomnieć, że nieruchomość gruntowa jako odrębny przedmiot własności powstaje z chwilą wyznaczenia jednolitego fizycznie obszaru gruntu, należącego do tego samego właściciela (lub tych samych właścicieli), wyodrębnionego za pomocą określonych granic przestrzennych, odznaczona na mapie ewidencyjnej gruntów od gruntów należących do innych właścicieli lub innych obiektów (np. z drogą publiczną, rzeką itp.)¹.

¹ E. D r o z d, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa-Kraków 1974, s. 40 i nast.

Dla tak wyodrębnionej fizycznie części powierzchni ziemi w granicach oznaczonych na mapie ewidencyjnej może być założona księga wieczysta w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (wyodrębnienie prawne)². Tożsamość osoby właściciela nie ma znaczenia z punktu widzenia zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych. Wpis w dziale I-O księgi wieczystej decyduje o tym, że mamy do czynienia z jedną nieruchomością w znaczeniu wieczystoksięgowym (art. 1 ust. 2 u.k.w.h.). Nieruchomość taka może składać się z jednej bądź wielu działek ewidencyjnych (geodezyjnie wyodrębnionych) w rozumieniu § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454 ze zm., cyt. dalej jako rozp. z 2001 r.). Zgodnie z tym uregulowaniem, działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, będące przedmiotem tych samych praw oraz we władaniu tych samych osób lub jednostek organizacyjnych, wykazuje się w ewidencji jako odrębne działki ewidencyjne, jeżeli czynią dość wymogom wskazanym w § 9 ust 2 pkt 1-3 cyt. rozp. z 2001 r. W obszarze obrębu działka jest wyróżniona przez jej numer, który ma postać liczby naturalnej (§ 9 ust. 4 rozp. z 2001 r.).

W rozważanej sprawie mamy właśnie do czynienia z działką ewidencyjną o tym samym numerze (liczbie naturalnej)³. Zarówno w dziale I-O księgi wieczystej, jak i w postanowieniu o zniesieniu współwłasności, przedmiotem podziału w naturze jest nieruchomość oznaczona (wyróżniona) takim samym numerem, który ma postać liczby naturalnej. Różnice dotyczą powierzchni tej nieruchomości. Tak więc o tożsamości (wyróżnieniu) nieruchomości (działki ewidencyjnej) decyduje nadanie jej numeru. Nie można wykluczyć, że powierzchnia takiej działki, ujawniona w dziale I-O łamie 6 „Obszar” księgi wieczystej, będzie różna od powierzchni oznaczonej w sentencji postanowienia o zniesieniu współwłasności nieruchomości, choćby z tej przyczyny, że wpis w księdze wieczystej jest niezgodny z danymi ewidencji gruntów (art. 27 ust. 1 u.k.w.h.) wobec

² S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2001, s. 17.

³ S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 18.

braku jego aktualizacji (por. § 49 ust. 1 pkt 2 cyt. rozp. z 2001 r.), natomiast sąd w postępowaniu o zniesieniu współwłasności dysponował aktualnym wpisem z ewidencji gruntów, mapą ewidencyjną oraz projektem podziału sporządzonym przez biegłego geodetę (art. 621 k.p.c.).

Ustosunkowując się do pierwszej części pytania, należy stwierdzić, że sąd powinien z urzędu wpisać w dziale III księgi wieczystej ostrzeżenie o niezgodności wpisu w dziale II wspomnianej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, na podstawie prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności (art. 36 ust. 3 u.k.w.h.).

Pozostaje rozważyć kwestię oceny sądu wieczystoksięgowego co do treści wpisu w dziale I-O księgi wieczystej, jeżeli przy dokonaniu wpisu ostrzeżenie stwierdza, że powierzchnia tej nieruchomości nie jest tożsama z jej oznaczeniem obszarowym wskazanym w sentencji postanowienia sądu. Chodzi mianowicie o to, czy w takiej sytuacji sąd przy wpisie ostrzeżenia powinien również z urzędu dokonać wpisu zmiany obszaru nieruchomości według treści orzeczenia sądu (por. art. 624 k.p.c.).

Wpis ostrzeżenia odnosi się do niezgodności prawa ujawnionego w dziale II księgi wieczystej. Nie ma to znaczenia dla wpisu objętego działem I-O. Tryb i sposób sprostowania oznaczenia nieruchomości co do jej powierzchni przewidziany jest w art. 27 ust. 1 i 2 u.k.w.h. Konsekwencją tego uregulowania jest to, że sprostowanie powierzchni nieruchomości może nastąpić tylko w trybie wskazanego postępowania sądowego, które jest jedynym sposobem usunięcia istniejącej niezgodności⁴. Nie ma zatem podstaw do dokonywania z urzędu powyższego sprostowania, ponieważ, zgodnie z przepisem art. 27 ust. 1 u.k.w.h., w rozważanej sprawie postępowanie w tym zakresie zostaje wszczęte na wniosek właściciela. Sprostowanie może być dokonane z urzędu tylko w sytuacji wskazanej w ust. 2 art. 27 u.k.w.h.

Można sobie wyobrazić sytuację, że mimo doręczenia zawiadomienia o dokonanych z urzędu wpisie ostrzeżenia (art. 36 ust. 3 u.k.w.h.) na podstawie postanowienia o zniesieniu współwłasności nieruchomości, żaden z dotychczasowych współwłaścicieli ujawnionych w dziale II księgi wieczystej, którym sąd przyznał na własność wydzielone z tej nierucho-

⁴ Niepublikowany wyrok SN z dnia 10 stycznia 1998 r. II CKU 111/97 oraz S. R u d n i c k i, *op. cit.*, s. 123.

mości działki, wbrew pouczeniu zawartym w zawiadomieniu o wpisie ostrzeżenia o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie nowego stanu prawnego nieruchomości, nie składa takiego wniosku. Wnosi jednak o zmianę wpisu w dziale I-O dotychczasowej księgi wieczystej co do ogólnej powierzchni nieruchomości podzielonej na wyodrębnione działki, zgodnie z prawomocnym postanowieniem sądu oraz dołączonymi do wniosku dokumentami geodezyjnymi, zaopatrzonymi w klauzulę z § 28 ust. 3 wyk. z 2001 r.

Wniosek taki sąd powinien oddalić na podstawie art. 626⁹ k.p.c., z uwagi na brak podstaw do dokonania zmiany wpisu w dziale I-O księgi wieczystej. Z mocy postanowienia o zniesieniu współwłasności nastąpił nie tylko podział geodezyjny, ale także podział prawny nieruchomości. Wnioskodawca jako dotychczasowy współwłaściciel, którego wpis w dziale II tej księgi wieczystej ujawnia niezgodność jego prawa z rzeczywistym stanem nieruchomości, nie ma także legitymacji czynnej do złożenia przedmiotowego wniosku. Na podstawie prawomocnego postanowienia stał się właścicielem nowej nieruchomości w postaci wyodrębnionej geodezyjnie i prawnie działki, powstałej z podziału dotychczasowego gruntu.

Aleksander Oleszko