

Opinia Polskiego Instytutu Notarialnego
z dnia 25.06.2020r.
dotycząca związania sądu prowadzącego księgi wieczyste
dokumentami geodezyjnymi

Normy prawne: art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (KWU)

Literatura: E. Gniewek, Księgi wieczyste. Art. 1-58² KWU. Art. 626¹-626¹³ KPC. Komentarz, Warszawa 2018, P. Siciński, Oznaczenie nieruchomości gruntowej. cz. 1, Nieruchomości 2008 nr 12, cz. 2-4, Nieruchomości 2009 nr 1; nr 2; nr 3, postanowienie SN z 15 kwietnia 1997 r., I CKN 26/97, OSNC 1997, nr 11, poz. 167, K. Piasecki, Z zagadnień stosunku postępowania cywilnego do postępowania administracyjnego (w:) Proces i prawo. Księga Pamiątkowa ku czci Profesora Jerzego Jodłowskiego, red. E. Łętowska, Ossolineum 1989, s. 448.

I. Jak wynika z informacji otrzymywanych od notariuszy w niektórych sądach rejonowych wytworzyła się praktyka kwestionowania dokumentów wydawanych przez starostwa powiatowe, a dotyczących danych geodezyjnych. W uzasadnieniach postanowień oddalających wnioski o wpis w dziale I-O ksiąg wieczystych pojawiają się oceny odnośnie do prawidłowości sporządzonych dokumentów. Niekiedy kwestionowany jest graficzny obraz poszczególnych działek, niekiedy zaś wątpliwości dotyczą różnicy w powierzchni nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej w stosunku do danych figurujących w ewidencji gruntów. Ten ostatni wypadek dotyczy w szczególności sytuacji, gdy dokumenty geodezyjne nie zawierają wykazu synchronizacyjnego (ewentualnie zmian gruntowych) względnie uwagi wyjaśniającej różnicę powierzchni. Prowadzi to do stwierdzenia braku tożsamości nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej oraz w dokumentach geodezyjnych.

II. W literaturze prawniczej odnotowano, że zagadnienie wpływu aktów administracyjnych na orzeczenie sądu powszechnego nie jest uregulowane ustawowo, co można tłumaczyć brakiem techniczno-prawnej możliwości sformułowania odpowiedniej wypowiedzi normatywnej (K. Piasecki, Z zagadnień stosunku postępowania cywilnego do postępowania administracyjnego (w:) Proces i prawo. Księga Pamiątkowa ku czci Profesora Jerzego Jodłowskiego, red. E. Łętowska, Ossolineum 1989, s. 448). Należy jednak przyjąć, że tak decyzja administracyjna, jak i inne akty administracyjne, ustalające albo tworzące określoną sytuację prawną, której z powodu niedopuszczalności drogi sądowej nie mógłby ustalić ani stworzyć sąd powszechny wiążą te sądy.

To samo dotyczy innych dokumentów objętych wyłącznym zakresem działania organów administracyjnych.

Jeżeli zatem przy rozstrzygnięciu określonej sprawy cywilnej konieczne jest wzięcie pod uwagę dokumentu będącego wytworem działania organów administracji czy to państwowej czy samorządowej sąd powszechny musi uwzględnić je w takiej postaci, w jakiej została ustalona albo utworzona w tych dokumentach. W tym sensie dokumenty administracyjne wiążą sąd powszechny. Dlatego też jeżeli rozstrzygnięcie sprawy cywilnej przez sąd zależy od uprzedniego aktu organu administracji publicznej, sąd może zawiesić postępowanie względnie zwrócić się do właściwego organu.

Kwestia związania sądu prowadzącego księgi wieczyste aktami administracyjnymi była przedmiotem orzecznictwa SN. W postanowieniu z dnia 8 stycznia 1997 r. w sprawie II CKU 52/96 SN stwierdził, że dopuszczalna jest kontrola decyzji administracyjnych w konkretnej sprawie cywilnej i uznawanie tych decyzji za bezwzględnie nieważne, w wypadkach ich podjęcia: z całkowitym pominięciem procedury, poza granicami właściwości organu, który ją wydał i bez jakiegokolwiek podstawy prawnej. W wielu także innych orzeczeniach SN konsekwentnie przyjmował, że podstawą wpisu w księdze wieczystej nie może być decyzja administracyjna dotknięta bezwzględną nieważnością tj. wydana przez organ niewłaściwy lub z całkowitym pominięciem procedury (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 21 listopada 1980 r. III CZP 43/80 (OSNCP 1981, z. 8, poz. 142), uchwałę Sądu Najwyższego, z 27 listopada 1984 r. III CZP 70/84 (OSPika 1985, z. 9, poz. 166) i uchwałę Sądu Najwyższego z 22 września 1993 r. III CZP 79/93, OSNC 1994, z. 4, poz. 77). Wskazana linia orzecnicza wpisuje się w omawiane wyżej związanie sądu - ze wskazanym wyłączeniem - aktami administracyjnymi.

III. W tym miejscu dodać trzeba, że prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, tj. również ewidencji gruntów i budynków powierzone zostało starostom (art. 7d ust. 1 lit. a prawa geodezyjnego i kartograficznego). Ewidencja gruntów i budynków obejmuje przy tym między innymi informacje dotyczące położenia, granic i powierzchni gruntów (art. 20 ust. 1 pkt. 1 prawa geodezyjnego i kartograficznego). Regulacja prawa geodezyjnego i kartograficznego wyłączyła zatem dopuszczalność drogi sądowej w zakresie prowadzenia ewidencji, a tym samym sporządzania stosownych dokumentów w tym zakresie. Jeżeli zatem dokument wydany w trybie wskazanej ustawy spełnia nakreślone wymagania formalne (został wydany przez właściwy organ w granicach jego ustawowych kompetencji) sąd jest związany jego treścią.

IV. Na marginesie dodać można, że prawo geodezyjne i kartograficzne normuje rozgraniczanie nieruchomości. Postępowanie to ma na celu ustalenie przebiegu granic nieruchomości przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów. Czynności ustalania przebiegu granic wykonuje geodeta upoważniony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Poczynione przez

niego ustalenia akceptowane są przez zainteresowanych w drodze ugody. Dopiero brak ugody prowadzi do wydania przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości. I to dopiero kwestionowanie tej decyzji otwiera możliwość badania przebiegu granic nieruchomości przez sąd powszechny (na etapie wcześniejszym zachodzi czasowa niedopuszczalność drogi sądowej).

Konkluzja: Sąd prowadzący księgi wieczyste jest związany dokumentami dotyczącymi danych geodezyjnych wydanymi przez właściwe organy w granicach ich ustawowych kompetencji. Do dokumentów tych zaliczyć należy w szczególności: wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków, wypis z kartoteki budynków, a także wyrys z mapy ewidencyjnej, sporządzone na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.3.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Autor: not. dr Andrzej Jan Szereda