

IWO KUCHARCZUK
UNIwersytet Warszawski

Charakter prawny i materialnoprawne konsekwencje wpisu w dziale I-O księgi wieczystej

Wstęp

Przedmiotem niniejszego artykułu jest zagadnienie charakteru prawnego wpisów w dziale I – Oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej¹. Pośrednio wpisy takie określają zakres praw ujawnionych w pozostałych działach, przez co mogą mieć znaczenie zarówno dla domniemań dotyczących tych praw, jak i działania instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Kwestia jest tym bardziej istotna, jeżeli wziąć pod uwagę dość częste w praktyce nieścisłości w danych zawartych w dziale I-O oraz wieloletnie zaniedbywanie ich aktualizacji².

Regulacje procesowe i administracyjne

Ze względu na niezakończony proces informatyzacji ksiąg wieczystych³, kwestia oznaczenia nieruchomości regulowana jest odmiennie w zależności od sposobu prowadzenia księgi wieczystej. Do ksiąg prowadzonych na zasadach dotychczasowych, w formie „papierowej”, zastosowanie znajduje art. 25 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece⁴ stanowiący, że księga wieczysta składa się z czterech działów, z których

1 Zwany dalej: „dział I-O”

2 Cf. M. Boratyńska, *Polożenie i obszar nieruchomości a rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (cz. I)*, „Nieruchomości” nr 7, 2000, s. 9, zwłaszcza uwagi dotyczące funkcjonowania Państwowych Biur Notarialnych oraz skutków przekształceń własnościowych i problemu nabycia nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. z 1971 r., nr 27, poz. 250).

3 Mechanizm przenoszenia treści ksiąg wieczystych do systemu informatycznego określa ustawa z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. z 2003 r., nr 42 poz. 363).

4 Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece zwana dalej: „UKWH” (Dz.U. z 2001 r., nr 124 poz.1361).

pierwszy „obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością”. Wskazany przepis precyzuje rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów⁵. Zgodnie z § 27 Rozporządzenia, dział I składa się z działu I-Sp „Spis praw związanych z własnością”, który pozostaje poza zakresem analizy, oraz działu I-O „Oznaczenie nieruchomości” dzielącego się na łamy grupujące poszczególne kategorie danych faktycznych⁶.

Strukturę księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym⁷ wydane na podstawie delegacji zawartej w art. 251 ust. 2 UKWH. „Elektroniczna” księga składa się zatem z czterech działów⁸, które dzielą się na rubryki i pola, te zaś odpowiednio na podrubryki i podpola. Analogicznie do księgi „tradycyjnej”, dział I składa się z działów I-O „Oznaczenie nieruchomości” i I-Sp „Spis praw związanych z własnością”⁹, z których pierwszy dzieli się na rubryki odpowiadające łacom w „tradycyjnej” księdze wieczystej.

Poza wskazanymi wyżej różnicami, wynikającymi ściśle z techniki prowadzenia księgi wieczystej, pozostałe kwestie zostały jednolicie uregulowane dla obu rodzajów. W myśl postanowień art. 26 UKWH, podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane zawarte w katastrze nieruchomości, którego jednak dotychczas nie utworzono. Zgodnie z art. 53a ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne¹⁰, do czasu jego powstania, przez „kataster nieruchomości” należy rozumieć uregulowaną w niej ewidencję gruntów i budynków¹¹. Prowadzenie ewidencji, jako zadanie z zakresu administracji rządowej, powierzono staroście na podstawie art. 22 Ustawy¹².

Odpowiednik art. 27 UKWH na gruncie Ustawy, art. 21 UPGK, stanowi, że dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków są podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej. Zgodnie z art. 20 UPGK w ewidencji gromadzone są informacje na

5 Dz.U. z 2001 r., nr 102 poz. 1122 ze zm.

6 Zgodnie z § 31 Rozporządzenia, dział I-O księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej składa się z ośmiu łamów: (1) „Wzmianka o wniosku”, (2) „Numer bieżący nieruchomości”, (3) „Położenie”, (4) „Mapa i opis”, (5) „Sposób korzystania”, (6) „Obszar”, (7) „Do bieżącego numeru nieruchomości”, (8) „Stan w czasie założenia księgi wieczystej, przyłączenia i odłączenia”. Podział na łamy w wypadku innych nieruchomości określają odpowiednio: § 32 dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, § 33 dla nieruchomości lokalowej, § 34 dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego.

7 Dz.U. z 2003 r., nr 162 poz.1575 ze zm.

8 *Ibidem*, § 4

9 *Ibidem*, § 15 i 16

10 Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne zwana dalej: „UPGK” (Dz.U. z 2010 r., nr 193 poz.1287).

11 Cf. R. Strzelczyk, *Prawo Nieruchomości*, Warszawa 2012, s. 380.

12 Z kolei art. 6a ust. 4 UPGK przewiduje możliwość przekazania kompetencji w tym zakresie na wniosek gminy wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta) na podstawie porozumienia.

temat nieruchomości, które można podzielić na przedmiotowe i podmiotowe. Pierwsza kategoria obejmuje położenie, powierzchnię i inne szczegółowe dane faktyczne, jak również oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów prowadzonych dla nieruchomości. Informacje podmiotowe to z kolei dane osobowe właściciela nieruchomości wraz z jego miejscem zamieszkania, zaś w wypadku gruntów państwowych i samorządowych, odpowiednio dane podmiotów, w których władaniu znajduje się nieruchomość lub jej część.

Zgodnie z art. 24 UPGK, nośnikiem obu kategorii informacji jest operat ewidencyjny, składający się z bazy danych prowadzonej w systemie informatycznym, map oraz zbioru dokumentów uzasadniającego wpisy w bazie danych. Z kolei wedle art. 20 ust. 2 UPGK dane zawarte w operacie ewidencyjnym są jawne i każdy może żądać ich udostępnienia. Wyjątek od tej zasady przewiduje art. 20 ust. 5 UPGK, zawierający zamknięty katalog podmiotów, którym udostępnia się dane podmiotowe oraz wydaje się w tym zakresie wypisy z operatu.

Aktualność informacji gromadzonych w ewidencji zapewniają postanowienia art. 22 ust. 2 oraz art. 23 UPGK. Pierwszy z nich nakłada na właścicieli oraz władających gruntami państwowymi i samorządowymi obowiązek zgłaszania wszelkich zmian danych objętych rejestrem w ciągu 30 dni od dnia ich powstania. Z kolei art. 23 UPGK nakazuje by organy administracji publicznej, sądy i kancelarie notarialne w terminie 30 dni przesyłały prowadzącemu ewidencję odpisy prawomocnych decyzji i orzeczeń oraz odpisy aktów notarialnych, z których wynikają zmiany danych objętych rejestrem.

Przepisy UPGK w zasadzie nie regulują zasad zakładania, prowadzenia i aktualizacji danych gromadzonych w ewidencji. Odpowiednie postanowienia zawiera rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków¹³. Zgodnie z § 45 ust. 1 w zw. z § 46 ust. 1 Rozporządzenia aktualizacja danych następuje z urzędu lub na wniosek poprzez wprowadzenie udokumentowanych zmian do bazy danych ewidencyjnych. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu praw na nieruchomości wskazane zostały w § 12 Rozporządzenia rozwijającego postanowienia art. 23 UPGK. W wypadku oznaczenia przebiegu granic działek ewidencyjnych i ich powierzchni, podstawy wpisu w ewidencji precyzuje § 36 Rozporządzenia, wskazując na dokumentację geodezyjną sporządzoną na potrzeby wymienionych w przepisie postępowań administracyjnych oraz sądowych.

Zgodnie z § 47 ust. 3 Rozporządzenia w przypadku, gdy aktualizacja operatu ewidencyjnego wymaga wyjaśnień zainteresowanych lub uzyskania dodatkowych dowodów, prowadzący rejestr przeprowadza w tym celu postępowanie administracyjne lub stosuje art. 22 ust. 3 UPGK. Ten ostatni przepis stanowi, że na żądanie starosty właściciele nieruchomości obowiązani są dostarczyć dokumenty geodezyjne, kartograficzne i inne

¹³ Dz.U. z 2001 r., nr 38 poz. 454.

niezbędne do wprowadzenia zmiany w ewidencji gruntów i budynków. Dokonanie zmiany w ewidencji gruntów może zatem nastąpić na podstawie decyzji administracyjnej albo w formie czynności materialnoteczniczej opartej na przepisie art. 22 ust. 3 UPGK w związku z § 48 ust. 1 Rozporządzenia. Na rozstrzygnięcia organu prowadzącego ewidencje przysługuje na zasadach ogólnych skarga do sądu administracyjnego.

Procedurę uzgadniania danych wpisanych w dziale I-O księgi wieczystej z ujawnionymi w ewidencji określają przepisy UKWH oraz k.p.c.¹⁴ dotyczące postępowania wieczystoksięgowego. Wobec wskazanych przepisów w orzecznictwie i doktrynie zdobył przewagę pogląd o niejednorodnym charakterze prawnym wpisów w księdze wieczystej.

Istota podziału została najpełniej wyrażona w uchwale SN z dnia 20 września 1996 r.¹⁵ W jej uzasadnieniu SN wskazał, że natura księgi wieczystej wymaga odpowiedniego utrwalenia czynności zmierzających do osiągnięcia celów księgi, którymi są jawność dla nieograniczonego kręgu osób i ustalenie stanu prawnego nieruchomości¹⁶. Realizacja założeń następuje w drodze wpisów i wykreśleń danych. W języku potocznym „wpis” oznacza tyle, co wyrażenie myśli za pomocą widzialnego i trwałego systemu znaków. Na gruncie UKWH ustawodawca nadaje temu pojęciu szczególne, konwencjonalne znaczenie oraz różnicuje charakter prawny wpisów w zależności od skutku prawnego jaki wywierają. Jeżeli wpis nie prowadzi do ustalenia stanu prawnego nieruchomości, to wówczas jego znaczenie jest czysto formalne. Oznacza to, że należy rozpatrywać je wyłącznie w odniesieniu do formy i miejsca dokonania w księdze (np. niebędące orzeczeniami wzmianki o wnioskach i środkach odwoławczych). Z kolei wpisy ustalające stan prawny nieruchomości mają charakter materialnoprawnego rozstrzygnięcia istoty sprawy w znaczeniu art. 518 k.p.c.. W tym wypadku przez „wpis” należy rozumieć akt władczy rozstrzygający o prawie podmiotowym.

Wedle przeważającego poglądu¹⁷ cechy fizyczne nieruchomości składające się na jej oznaczenie w dziale I-O nie tworzą stanu prawnego, a jedynie służą identyfikacji nieruchomości, dla której prowadzona jest dana księga. Zgodnie z art. 27 UKWH, w razie niezgodności danych zawartych w oznaczeniu nieruchomości w księdze wieczystej z ujawnionymi w ewidencji, sąd prowadzący księgę dokonuje sprostowania na wniosek właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego albo z urzędu, na podstawie informacji uzyskanej przez bezpośrednie sprawdzenie informacji w bazie danych ewi-

14 Dz.U. z 1964 r. nr 43 poz. 296, ze zm. Postępowanie wieczystoksięgowe regulują przede wszystkim art. 6261- 62613 k.p.c..

15 Uchwała SN, sygn. akt III CZP 104/96. W jej uzasadnieniu SN zajął stanowisko, że wpisy w dziale I-O mają charakter rozstrzygnięć merytorycznych, jednak w sposób usystematyzowany omówił pogląd przeciwny opierający się na wskazanym podziale.

16 *V.* art. 1 ust. 1 i 2 UKWH.

17 *Cf.* wyrok SN, sygn. akt III CZP 15/94; uchwała SN, sygn. akt III CZP 158/94, oraz zacytowane niżej orzeczenia sądów administracyjnych.

dencji lub zawiadomienia jednostki prowadzącej rejestr¹⁸. Wskazany przepis odnoszony jest w doktrynie do art. 62613 § 2 k.p.c., który przyznaje sądowni wieczystoksięgowemu kompetencję do dokonania z urzędu sprostowania usterek wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie z dominującym poglądem, art. 27 UKWH stanowi względem art. 62613 § 2 k.p.c. *lex specialis*¹⁹.

Pewne wątpliwości wzbudza ograniczony katalog podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku o sprostowanie na gruncie art. 27 UKWH. Należy jednak wskazać, że sąd wieczystoksięgowy może dokonać sprostowania z urzędu, zatem także na skutek zawiadomienia go o wadach oznaczenia przez podmioty niemające legitymacji do złożenia wniosku. Dlatego trudno przyjąć, że wskazany przepis chroni interesy uprawnionego z księgą w zakresie danych ujawnionych w dziale I-O.

Powyższe argumenty mają przemawiać za przyjęciem, że wpis w dziale I-O stanowi w istocie czynność techniczną, pozbawioną elementu materialnoprawnego rozstrzygnięcia o stanie prawnym nieruchomości, co nasuwa bardzo poważne wnioski procesowe. Nie jest zatem możliwe wytoczenie powództwa z art. 10 UKWH o uzgodnienie danych faktycznych ujawnionych w dziale I-O z rzeczywistym stanem prawnym²⁰, jako że go one nie tworzą. Kolejną konsekwencją jest przyjęcie, że w myśl art. 518 k.p.c. zaskarżenie takiego wpisu następuje w trybie zażalenia. Z tych samych przyczyn, nie jest możliwe wniesienie w sprawie o sprostowanie skargi kasacyjnej, skoro zgodnie z art. 5191 § 1 k.p.c. przysługuje ona jedynie od postanowień sądu drugiej instancji co do istoty sprawy²¹.

Należy wszakże wskazać, że w piśmiennictwie pojawiły się również głosy za przyjęciem zrelatywizowanego charakteru prawnego wpisów dotyczących oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej²². Wedle tego stanowiska mają one co do zasady charakter czynności technicznej i w tym zakresie powyższe uwagi zachowują aktualność. Jeżeli jednak ujawnienie danych faktycznych następuje jednocześnie z wpisem dotyczącym bezpośrednio prawa własności – na przykład w związku z wyodrębnieniem nowej nieruchomości albo scaleniem istniejących – to wówczas wpis stanowi nie tylko czynność techniczną, ale wywiera również skutek materialnoprawny. Podobny charakter mają te wadliwe wpisy w dziale I-O, z których treści wynika objęcie daną księgą wieczystą

18 Zgodnie z art. 27 ust. 4 UKWH, organy prowadzące ewidencje mają obowiązek zapewnić sądom wieczystoksięgowym prowadzącym księgi wieczyste w systemie informatycznym bezpłatny i bezpośredni dostęp do ewidencji za także za pośrednictwem systemu informatycznego.

19 Cf. S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych, Komentarz*, Warszawa 2009, s. 159 – 160.

20 *V.* wyrok SN, sygn. akt II CR 281/85.

21 *V.* postanowienie SN, sygn. akt II CKN 529/97.

22 Cf. P. Hoffmann, *Dane i informacje z ewidencji gruntów i budynków a księgi wieczyste*, „Rejent” nr 5, 2002, s. 99 i n.

stą odrębnej nieruchomości²³, poszczególnych działek ewidencyjnych²⁴ lub części innej nieruchomości²⁵.

We wskazanych przypadkach nie mają zastosowania opisane wyżej konsekwencje prawnoprocesowe. Będzie zatem możliwe wytoczenie powództwa o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez dokonanie odpowiedniej zmiany w dziale I-O²⁶. W tego typu wypadkach wpis zyskuje charakter rozstrzygnięcia merytorycznego w znaczeniu art. 518 k.p.c., zaś skarga kasacyjna będzie w tej sytuacji dopuszczalna na zasadach ogólnych²⁷. Omawiany pogląd znajduje jednak swe oparcie w przepisach cywilnego prawa materialnego, a nie regulacjach administracyjnoprawnej i postępowania cywilnego.

Wpis w dziale I-O a domniemania prawne i rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych

Wedle poglądu sformułowanego jeszcze na gruncie przepisów o księgach wieczystych zawartych w Dekrecie Prawo Rzeczowe²⁸, dotyczące praw ujawnionych domniemania z art. 18 oraz rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych z art. 20 i 23 nie obejmowały danych faktycznych wpisanych w oznaczeniu nieruchomości. Pewne wątpliwości budziło jednak literalne brzmienie art. 20 i 23 Dekretu. W obu przepisach posłużono się bowiem sformułowaniem „niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”, co mogło sugerować, że zakresem ich zastosowania objęto również dane faktyczne dotyczące nieruchomości.

Stefan Breyer wyraził w tym zakresie pogląd, że istnieją inne środki prawa cywilnego, które mogą chronić nabywcę nieruchomości w sytuacji niezgodności danych faktycznych ujawnionych w księdze wieczystej z rzeczywistością. Z kolei stosowanie do tego typu wypadków specyficznego instrumentarium wieczystoksięgowego uznał za nieadekwatne. Nie może przecież pomóc nabywcy w sytuacji, w której opisana w dziale I-O kamienica leży w gruzach albo rwący nurt rzeki uszczuplił powierzchnię nieruchomości.

23 *V. uchwała SN, sygn. akt III CZP 158/94 oraz aprobująca glosa A. Szpunara, Glosa do uchwały SN z dnia 27 grudnia 1994 r, III CZP 158/94, „Rejent” nr 10, 1995, s. 89 i n.*

24 *V. uchwała SN, sygn. akt III CZP 200/95.*

25 *V. postanowienie SN, sygn. akt II CKN 677/99, oraz postanowienie SN, sygn. akt V CSK 284/06.*

26 *V. uchwała SN, III CZP 200/95., oraz uchwała SN, sygn. akt III CZP 16/96.*

27 *V. postanowienie SN, sygn. akt I CKN 26/97.*

28 *Dz.U. z 2001 r., nr 63, poz. 635). Dane ujęte w dziale I „Oznaczenie nieruchomości” określało rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 listopada 1946 r. o urzędzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych (Dz.U. z 1946 r., nr 66, poz. 366.*

Jego zdaniem należy wówczas odwołać się do pojęcia wady fizycznej rzeczy i odstąpić od umowy²⁹.

Podobne do wyżej omówionego stanowisko zajął Witold Prądzyński. Jego zdaniem, mechanizm rękojmi nie może dotyczyć danych faktycznych objętych księgą, np. tego, że nieruchomość jest niezabudowanym placem lub jeziorem. Z zakresu działania rękojmi autor wyłączył nawet budynki stanowiące przedmiot odrębnej własności, które zostały ujęte w oznaczeniu nieruchomości jako jej część składowa. Z drugiej strony uznał, że wskazana zasada doznaje wyjątku w zakresie konfiguracji nieruchomości wynikającej z opisu i planu objętych treścią księgi. Zdaniem autora, dane dotyczące obszaru nieruchomości określają przedmiot prawa, dlatego za zasadne uznał objęcie ich „osłoną” rękojmi³⁰.

Praktyka sądowa pokazała, że w rozciągnięciu działania domniemań i rękojmi na oznaczenie nieruchomości upatrywano przede wszystkim sposobu na stworzenie mechanizmu ochrony zakresu praw ujawnionych w księdze wieczystej, a zwłaszcza samego prawa własności. Doskonały przykład takiego myślenia stanowi postanowienie SN z dnia 18 listopada 1971 r.³¹ Zgodnie z zawartymi w uzasadnieniu ustaleniami, organy administracji przeprowadziły aktualizację pomiarów geodezyjnych nieruchomości objętych ewidencją. Na skutek popełnionych błędów, przebieg granic gospodarstwa rolnego oznaczono w ten sposób, że część zabudowań znalazła się poza nimi, co spotkało się ze sprzeciwem jego właściciela. SN orzekł, że sprostowanie oznaczenia nieruchomości w dziale I-O nie może prowadzić do zmiany jej stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, jeżeli nie wynika to z uzasadnionej podstawy prawnej, takiej jak prawomocne orzeczenia sądowe, decyzje administracyjne lub umowy. W przeciwnym wypadku prowadziłyby to do naruszenia zakresu praw ujawnionych w księdze wieczystej.

W głosie do tego postanowienia Breyer uznał stanowisko SN za dyskusyjne. Wskazał, że wpisy w dziale I-O księgi wieczystej nie są objęte domniemaniami i rękojmią, gdyż żaden opis nie będzie miał praktycznego znaczenia, jeżeli ujęte w nim budynki zostaną rozebrane albo powierzchnia ulegnie uszczupleniu na skutek oderwania części nieruchomości przez nurt rzeki. Zdaniem autora, przytoczony przez SN katalog podstaw prawnych odnosi się do samej własności nieruchomości, a nie ustalania jej powierzchni. W tym drugim zakresie wyłącznie miarodajne są dane ujawnione w ewidencji, które w razie niezgodności z działem I-O księgi wieczystej danej nieruchomości stanowią podstawę do sprostowania³².

29 S. Breyer, *Dział instrukcyjno-szkoleniowy. Wpisy w księgach wieczystych*, „Demokratyczny Przegląd Prawniczy” nr 9, 1948, s. 31 i n.

30 W. Prądzyński, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Nowe Prawo” nr 9, 1948, s. 221 i n.

31 Postanowienie SN, sygn. akt III CRN 338/71.

32 S. Breyer, *Glosa do postanowienia SN z dnia 18 listopada 1971 r.*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” nr 1, 1973, poz. 5.

W UKWH kontrowersyjne sformułowanie o „niezgodności treści księgi” zastąpiono bardziej precyzyjnym pojęciem „stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej”. Zmiana spotkała się z aprobatą doktryny. W szczególności Stanisław Rudnicki wskazał, że w ten sposób usunięto ostatecznie opisane wyżej wątpliwości, a nawet wyraził pogląd, że zmiana nie ma charakteru merytorycznego, gdyż rękojmia ze swej istoty może osłaniać wyłącznie stan prawny nieruchomości³³. Praktyka sądowa pokazała jednak, że nie rozstrzygnęło to ostatecznie kontrowersji w tym zakresie.

Istotę problemu doskonale obrazuje uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 października 1985 r.³⁴ Zgodnie z ustalonym stanem faktycznym pierwotnie jednolita nieruchomość rolna z domem mieszkalnym została nieprawidłowo podzielona na dwie mniejsze w ten sposób, że wyznaczona linia podziału przechodziła środkiem pomieszczeń w budynku dzieląc go na równe połowy. Dla obu wyodrębnionych nieruchomości zostały założone księgi wieczyste, przy czym pierwsza według oznaczenia obejmowała niezabudowaną nieruchomość rolną, a druga nieruchomość rolną zabudowaną domem mieszkalnym. Następnie nieruchomości sprzedano, a nabywcy tej z nich, która miała obejmować dom wystąpili względem nabywcy drugiej z twierdzeniem, że budynek i grunt pod nim stanowi ich wyłączną własność ze względu na działania rękojmiami. By je odeprzeć, nabywca drugiej z nieruchomości wystąpił do sądu z powództwem o uzgodnienie treści obu ksiąg wieczystych przez ujawnienie w nich okoliczności, że sporny dom jest objęty każdą z nich w 1/2. SN uznał, że treść oznaczenia nieruchomości w obu księgach wieczystych wskazująca na to, że dom jest objęty w całości jedną z nich nie podlega działaniu rękojmiami, bowiem tworzy jedynie stan faktyczny, a nie prawny. Z drugiej jednak strony wskazał, że w przedmiotowej sytuacji znalazła zastosowanie zasada *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* oraz stwierdził, że powództwo o uzgodnienie jest niezasadne ze względu na niewykazanie interesu prawnego przez powoda.

SN przyjął podobny pogląd w uchwale z dnia 28 lutego 1989 r.³⁵, w której – udzielając odpowiedzi na pytanie prawne – zajął stanowisko, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie obejmuje powierzchni nieruchomości. Tłem rozstrzygnięcia była sytuacja, w której małżeństwo nabyło nieruchomość składającą się wedle oznaczenia w księdze wieczystej z trzech działek geodezyjnych. Następnie osoba trzecia wystąpiła do sądu z wnioskiem o stwierdzenie, że na mocy ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych³⁶ nabyła *ex lege* własność części przedmiotowej nieruchomości. SN uznał, że obszar należy do kategorii cech fizycznych nieruchomości, które nie tworzą jej stanu prawnego i służą jedynie indywidualizacji przedmiotu własności „w tym m. in. znaczeniu, że

33 S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2000, s. 33, cf. B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 93.

34 Wyrok SN, sygn. akt II CR 281/85.

35 Uchwała SN, sygn. akt III CZP 13/89.

36 *V.* art. 12 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

gdy chodzi o działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych przesądzą o tym, że dotyczy ona tej, a nie innej nieruchomości”. SN wskazał jednocześnie, że poszczególne działki ewidencyjne składające się na nieruchomość objętą księgą wieczystą nie mają samodzielnego bytu, dlatego nie podlegają działaniu rękami i domniemań i ich wyliczenie w dziale I-O nie chroni nabywcy.

Przytoczony pogląd spotkał się w doktrynie z różnymi opiniami. Elżbieta Skowrońska-Bocian, komentując pierwszą z uchwał, wskazała, że wyłączenie działania rękami w stosunku do powierzchni nieruchomości może prowadzić do tego, że nabywca w dobrej wierze stanie się właścicielem nieruchomości, której granice nie są jednoznacznie określone. Trudno zaś zgodzić się ze stanowiskiem, że powołując się na rękomię można nabyć własność danej nieruchomości bez jej ścisłego oznaczenia, przez które autorka rozumie wyznaczenie na powierzchni gruntu przebiegu linii granicznych, co w konsekwencji determinuje także jej obszar³⁷. Z kolei Jerzy Ignatowicz wskazał, że ujawnione w dziale I-O dane faktyczne – jak obszar, położenie i sposób korzystania z nieruchomości – mają wyłącznie charakter informacyjny i nie łączą się z nimi żadne szczególne gwarancje, jakie zapewnia wpis prawa. Dlatego osoba trzecia – chociaż przez wzgląd na dobrą wiarę i odpłatność czynności prawnej nabywa na podstawie rękomi prawo własności – nie może mieć pewności, że nieruchomość ma dokładnie taki obszar i położenie, jakie ujawniono w oznaczeniu w księdze wieczystej³⁸.

Ostatecznie w orzecznictwie i doktrynie przyjęło się stanowisko kompromisowe. W zależności od charakteru danych ujawnionych w oznaczeniu nieruchomości wyróżniono ich dwa rodzaje³⁹. Pierwszy z nich tworzą wpisy danych faktycznych, które ze swej istoty nie mają wpływu na kształtowanie stanu prawnego nieruchomości. Drugi rodzaj, dotyczący bezpośrednio praw w księdze ujawnionych, uznano za objęte działaniem rękomi i domniemań. W praktyce wymagało to dokładnego rozgraniczenia w orzecznictwie obu rodzajów wpisów.

W uchwale z dnia 27 grudnia 1994 r⁴⁰, SN rozważał sytuację, w której dotychczas jednolitą nieruchomość podzielono na działki geodezyjne, a część z nich została potem wywłaszczona. Ponieważ jednak nie dokonano o tym odpowiednich wpisów w dziale I-O, dotychczasowi właściciele sprzedali nieruchomość zapewniając nabywców, że – zgodnie z wypisem z księgi wieczystej – należą do nich wszystkie wymienione w nim działki geo-

37 E. Skowrońska-Bocian, *Przegląd orzecznictwa SN z zakresu prawa rzeczowego za lata 1989-90*, „Przegląd Sądowy” nr 2, 1992, s. 64. Autorka wskazała, że uzasadnienie uchwały jest zbyt lakoniczne by można było sformułować pogląd co do prawidłowości rozstrzygnięcia sprawy, na tle której zapadła.

38 J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 340 – 341.

39 Cf. S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 37, B. Jelonek-Jarco, *op. cit.*, s. 95 oraz M. Boratyńska, *Położenie i obszar nieruchomości a rękomi wiary publicznej ksiąg wieczystych cz. II*, „Nieruchomości” nr 8, 2000, s. 15 i n.

40 Uchwała SN, sygn. akt III CZP 158/94.

dezyjne. Następnie Skarb Państwa wystąpił z powództwem o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w treści księgi wieczystej z rzeczywistym przez wpisanie aktualnych danych w oznaczeniu nieruchomości. SN uznał, że w przytoczonym stanie faktycznym, księga wieczysta, na skutek nieaktualnych danych w dziale I-O, obejmowała dwie odrębne nieruchomości powstałe na skutek wywłaszczenia. Dlatego wskazał, że spór dotyczy własności wywłaszczonej nieruchomości i rękojmia znajduje zastosowanie do oceny jej nabycia. Rozstrzygnięcie spotkało się z aprobatą Adama Szpunara, który w swej glosie wyraźnie podkreślił, że prowadzenie ksiąg wieczystych ma sens o tyle, o ile zachowana jest instytucja rękojmi. Z tego względu autor uznał za właściwe ściśle rozumienie pojęcia danych faktycznych, niekorzystających z jej dobrodziejstwa, a z uzasadnienia głosowanej uchwały ma wyraźnie wynikać taki kierunek wykładni art. 5 UKWH⁴¹.

Z kolei w uchwale z dnia 31 stycznia 1996 r.⁴², SN, udzielając odpowiedzi na pytanie prawne, zdecydował, że w sytuacji, w której część większych nieruchomości objęto dwiema księgami wieczystymi, to dopuszczalne jest, na podstawie art. 10 UKWH, uzgodnienie powstałego w ten sposób stanu prawnego jednej z ksiąg przez wykreślenie z niej wpisów dotyczących wyodrębnionych geodezyjnie działek. SN odstąpił tym samym od poglądu wyrażonego w omówionej wyżej uchwale z dnia 28 lutego 1989 r. Z uchwały z dnia 31 stycznia 1996 r. wynika, że tego typu wpis tworzy stan prawny nieruchomości. Rękojmia wiary publicznej znajduje zastosowanie do wymienionych w oznaczeniu nieruchomości działek geodezyjnych, z tym zastrzeżeniem, że ulega wyłączeniu w stosunku do tych z nich, które objęto więcej niż jedną księgą wieczystą⁴³. Podobny do powyższego pogląd, w stosunku do pomieszczeń stanowiących przynależność lokalu mieszkalnego, SN zajął w postanowieniu z dnia 17 listopada 2006 r.⁴⁴

W tym miejscu należy szerzej odnieść się do kontrowersji dotyczącej znaczenia powierzchni nieruchomości. Warto zauważyć, że w nowszym orzecznictwie SN nie stosuje już w tym zakresie określenia „spór o powierzchnię”, zastępując go kryterium naruszenia cudzych praw przez treść wpisu w dziale I-O księgi wieczystej⁴⁵. Jak się wydaje, możliwe są wobec tego dwie sytuacje. Pierwsza dotyczy sprzecznych wartości liczbowych ujawnionych w oznaczeniu nieruchomości w księdze wieczystej na podstawie danych z ewidencji. Ich zmiana może nastąpić na skutek przeprowadzenia przez organ ewidencyjny nowych, dokładniejszych pomiarów, a następnie zawiadomieniu o jego ostatecznych wy-

41 A. Szpunar, *op. cit.*, s. 96.

42 Uchwała SN, sygn. akt III CZP 200/95.

43 K. uchwała SN, sygn. akt III CZP 70/03.

44 Postanowienie SN, sygn. akt IV CSK 284/06.

45 Dobry przykład tych tendencji stanowi postanowienie SN, sygn. akt I II CKN 677/99. SN w uzasadnieniu wskazał, że wpisy danych faktycznych w dziale I-O nie są objęte działaniem rękojmi, o ile nie godzą w prawo własności osoby wpisanej w dziale II tej księgi, a ujawnienie, że jedna z wchodzących w skład nieruchomości działek geodezyjnych stanowi drogę nie ma takiego charakteru.

nikach sądu wieczystoksięgowego. Rozpowszechniony zwyczaj kontraktowy wskazuje, że wartość nieruchomości ustala się przede wszystkim w oparciu o jej powierzchnię ujawnioną dziale I-O księgi wieczystej, dlatego naruszenie interesu właściciela będzie zazwyczaj polegało na wpisaniu mniejszych wartości niż dotychczas w nim ujęte⁴⁶. W wyroku SN z dnia 24 listopada 1997 r⁴⁷ wskazano, że tego rodzaju wpisy nie tworzą stanu prawnego nieruchomości i mają charakter wyłącznie informacyjny. Dlatego w razie niezgodności z danymi zawartymi w ewidencji mogą być sprostowane na podstawie art. 27 UKWH także przez sąd wieczystoksięgowy.

W drugim ze wskazanych wypadków chodzi o spór dotyczący prawa własności części nieruchomości wyrażonej w jednostkach powierzchni. Ilustrację stanowi postanowienie z dnia 17 listopada 2006 r⁴⁸. W uzasadnieniu SN wskazał, że dział I-O księgi wieczystej nie służy do ujawniania praw, lecz danych faktycznych dotyczących nieruchomości. Dlatego wpisy z tego działu nie są objęte domniemaniami i rękojnią, a w razie niezgodności z ewidencją mogą zostać sprostowane z urzędu na podstawie art. 27 UKWH. Jeżeli jednak wadliwość wpisu w dziale I-O jest tego rodzaju, że objęto nim część gruntu lub innej rzeczy, które nie należąca do uprawnionego z księgi wieczystej, lecz stanowią w rzeczywistości przedmiot cudzego prawa, to żądanie wykreślenia w dziale I-O dotyczy nie tylko sprostowania danych faktycznych, lecz zmierza do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu i odbywa się w trybie procesowym na podstawie art. 10 UKWH.

Należy wskazać, że Rudnicki, oceniając omówione wyżej tendencje w orzecznictwie, opowiedział się w wypadku drugiego rodzaju sporów za działaniem rękojmi tylko w odniesieniu do działek geodezyjnych składających się na daną nieruchomość⁴⁹. Autor konsekwentnie wskazał, że hipoteka ciąży na nieruchomości w jej granicach przestrzennych, oznaczonych w dziale I-O. Jeżeli do księgi wieczystej nie wpisano omyłkowo jednej z należących do nieruchomości działek geodezyjnych, to hipoteka ich nie obejmuje⁵⁰. W takiej sytuacji uprawniony z hipoteki ma interes prawny i będzie mógł wystąpić z powództwem z art. 10 UKWH.

46 Cf. wyrok WSA w Warszawie, sygn. akt IV SA/Wa 1455/10; wyrok NSA, sygn. akt I OSK 533/2007; wyrok WSA w Krakowie, sygn. akt III SA/Kr 740/2008; wyrok WSA w Krakowie wyrok NSA, sygn. akt III SA/Kr 970/2008. Przeciwna sytuacja może zaistnieć w wypadku pomiarów na potrzeby ustalenia wysokości należności podatkowych.

47 Wyrok SN wyrok NSA, sygn. akt II CKU 110/97, cf. postanowienie SN wyrok NSA, sygn. akt I CKN 26/97.

48 Postanowienie SN, II CKN 677/99.

49 S. Rudnicki, *Dwa problemy rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Przegląd Sądowy”, nr 6, 2002, s. 8-9.

50 S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 329, oraz S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 302 – 303. Cf. B. Jelonek-Jarco, *op. cit.*, s. 95, w zakresie działania rękojmi w stosunku do budynków stanowiących przedmiot odrębnej własności.

Z kolei Rafał Domański⁵¹ opowiedział się za pozbawieniem wpisów w dziale I-O jakiegokolwiek materialnoprawnego znaczenia. Wskazał, że nabywca powinien każdorazowo sprawdzić w ewidencji dane faktyczne opisujące nieruchomości i, choć nie jest on uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o sprostowanie wpisu w dziale I-O, to jednak może osiągnąć ten skutek przez zawiadomienie sądu wieczystoksięgowego, który powinien podjąć działania z urzędu. Zatem – zdaniem autora – nabywca nie może działać w zaufaniu do danych faktycznych ujawnionych w księdze wieczystej.

Podsumowanie

W świetle omówionych wyżej poglądów orzecznictwa i doktryny, wydaje się uzasadnione postawienie tezy, że istotą sporu o prawny charakter danych faktycznych ujawnionych w dziale I-O jest kwestia tego, czy rękojmia chroni nabywcę jedynie w zakresie samego istnienia danego prawa oraz rzeczywistego braku uprawnienia ujawnionego w księdze, czy też swoim działaniem obejmuje również zakres tego prawa. Niezwykle istotna kwestia domniemań wieczystoksięgowych, których także dotyczy się wskazana kontrowersja, pozostaje niejako na marginesie omówionych wyżej poglądów.

W tym zakresie kluczowe jest ustalenie znaczenia pojęcia „stan prawny” użytego w art. 3 i 5 UKWH. Należy wskazać, że w literaturze i orzecznictwie brak jest prób jego dokładnego zdefiniowania⁵². Wydaje się jednak, że przebieg granic nieruchomości w przestrzeni – a zatem także jej położenie i powierzchnia – określają zakres praw ujawnionych w księdze wieczystej, przez co ich rola nie może zostać sprowadzona wyłącznie do identyfikacyjnej i informacyjnej funkcji. Za pomocą tych danych następuje współokreślanie pola prawnie dozwolonego działania uprawnionego z księgi wieczystej, wraz z jednoczesnym wskazaniem osobom trzecim zachowań, które będą stanowiły ingerencję w to prawo. Taki wniosek jest tym bardziej uzasadniony w świetle zasady ciężenia praw rzeczowych na całości nieruchomości, co wskazuje na objęcie wymienionych okoliczności zakresem pojęcia „stanu prawnego”.

W tym miejscu należy odnieść się do przytoczonych wyżej przykładów spalonej kamienicy i wyschniętego jeziora. Wydaje się, że odpowiedź na wskazaną przez Prądyńskiego kontrowersję stanowi zastosowane w art. 5 UKHW sformułowanie, iż treść księgi wieczystej „rozstrzyga na rzecz” nabywcy. Celem rękojmi jest bowiem dokładne rozgraniczenie zakresów nabytych odpłatnie i w dobrej wierze praw rzeczowych związanych z daną

51 R. Domański, *Czy istnieje możliwość nabycia nieruchomości gruntowej o cechach innych niż te, które wynikają z księgi wieczystej?*, „Rejent” nr 12, 2005, s. 61. Cf. R. Strzelczyk, *Prawo op.cit.*, s. 373. W prawie niemieckim podobny pogląd wyraził A. Wacke, *Münchener Kommentar. Sachenrecht*, t. 6, Monachium 2004, s. 296, *cit. per* B. Jelonek-Jarco, *op. cit.*, s. 93.

52 Cf. J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 338 i n. oraz S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 22. Drugi z autorów lakonicznie stwierdza, że „stan prawny nieruchomości wynika z treści wpisów.” i przystępuje do omówienia poszczególnych praw, które można ujawnić w księdze wieczystej.

nieruchomością od tego typu praw innych podmiotów. Jeżeli zatem dany element stanu faktycznego nieruchomości nie istnieje (np. kamienica spłonęła, jezioro wyschło), to mechanizm rękojmi nie znajduje zastosowania ze względu na brak przedmiotu ewentualnego rozstrzygnięcia na rzecz nabywcy. Jakościowo inna jest sytuacja, w której wzmiankowany budynek, wedle treści księgi wieczystej, stanowi część składową gruntu, mimo że w rzeczywistości, na podstawie przepisów szczególnych, jest odrębną nieruchomością. W tym wypadku przedmiot prawa istnieje, dlatego konieczne jest ustalenie i rozgraniczenia sfery uprawnień względem niego, czyli jego „stanu prawnego”. Dlatego należy przyjąć, że rozstrzygająca będzie treść oznaczenia w dziale I-O, jako przypisująca własność budynku osobie ujawnionej w księdze jako właściciel nieruchomości, na której go posadowiono.

Kolejną kwestię stanowią domniemania wieczystoksięgowe. Zgodnie z art. 3 UKWH domniemywa się, że prawa jawne wpisane są zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a wykreślone nie istnieją. Jak wynika z przepisu, domniemana te mają za przedmiot nie tylko samo istnienie prawa, ale obejmują także jego „stan”, czyli zakres, na który składają się również ewentualne obciążenia innymi prawami. Trudno za to przyjąć, by pojęcie „stanu prawnego” obejmowało swoim zakresem takie kwestie jak prawidłowość obliczenia ujawnionej w oznaczeniu nieruchomości powierzchni czy też samo istnienie budynków opisanych w dziale I-O. Tak samo jak w wypadku rękojmi, domniemanie dla swojego działania wymaga istnienia przedmiotu, który ma zostać nim objęty. Jeżeli opisane w księdze obiekty istnieją, wówczas domniemane pokryje kwestię ich własności i ewentualnych obciążeń. W przeciwnym wypadku rozgraniczanie uprawnień do przedmiotu nie byłoby możliwe ani potrzebne.

Rekapitułując powyższe rozważania, uprawnione wydaje się twierdzenie, że wpisy w dziale I-O księgi wieczystej mogą mieć dwojaki charakter. Gdy polegają wyłącznie na ujawnieniu danych faktycznych, które nie wyznaczają nawet pośrednio stanu prawnego nieruchomości, to zgodnie z art. 27 UKWH oraz art. 62613 § 2 k.p.c. podlegają sprostowaniu w trybie nieprocesowym, a sąd wieczystoksięgowy może tego dokonać także z urzędu. Odmiennie kształtuje się sytuacja, gdy wpisy danych faktycznych są tego rodzaju, że wyznaczają zakres praw ujawnionych w pozostałych działach. Usunięcie niezgodności następuje wówczas w trybie procesowym, zaś sąd rozstrzygający sprawę – choć orzeka o nieprawidłowości dotyczącej wpisu prawa w dziale innym niż I-O – nakazuje jej usunięcie przez dokonanie odpowiednich zmian w treści oznaczenia nieruchomości.

SUMMARY

The legal nature and substantive consequences of the records in section ‘I- Identification of real estate’ in the mortgage register

The article deals with the controversies concerning the legal nature of the records in section ‘I- Identification of real estate’ in the mortgage register, which implicitly determine the reach of the rights disclosed in other sections, and may be of importance for both the legal presumptions pertaining to these rights and the principle of public credibility of the register. Having discussed the administrative regulation of the land and building register as well as procedural mechanisms for making records in section I of the mortgage register, the author continues to analyze the view of the doctrine on the legal importance of factual data in this section, divided according to their effect on the principle of public credibility and legal presumptions of the mortgage register.

KEYWORDS: mortgage register, section ‘I- Identification of a real estate’, land and building register, principle of public credibility of the mortgage register, legal presumptions of the mortgage register.