



Warszawa, 20/03/2008r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

RPO-506107-IV/05/KJ

00-090 Warszawa Tel. centr. 022 551 77 00
Al. Solidarności 77 Fax. 022 827 64 53

Pan

Cezary Grabarczyk

Minister Infrastruktury

Szanowny Panie Ministrze

Pragnę zwrócić uwagę Pana Ministra na problem wiążący się z podziałem nieruchomości. Chodzi o nieprawidłową regulację dotyczącą opracowania mapy z projektem podziału nieruchomości, o której mowa w art. 97 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603), dalej: u.g.n. Przepis ten stanowi, że podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny. Do wniosku, oprócz dokumentów stwierdzających m.in. tytuł prawny do nieruchomości, wypis z katastru nieruchomości i kopii mapy katastralnej obejmującej nieruchomość podlegającą podziałowi, należy dołączyć mapę z projektem podziału.

Kwestię sporządzenia mapy z projektem podziału reguluje § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 268, poz. 2663). Stanowi on w ustępie pierwszym, że „do opracowania mapy z projektem podziału nieruchomości, o której mowa w art. 97 ust. 1a pkt 8 u.g.n., przyjęcie granic nieruchomości podlegającej podziałowi następuje w wyniku badania:

- 1) księgi wieczystej nieruchomości podlegającej podziałowi oraz innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości;
- 2) danych wykazanych w katastrze nieruchomości.

Ustęp drugi i trzeci paragrafu 6 wskazują zaś, że „w przypadku stwierdzenia niezgodności danych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, z danymi wykazanymi w dokumentach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, granice nieruchomości podlegającej podziałowi przyjmuje się na podstawie danych wykazanych w dokumentach, o których mowa w ust. 1 pkt 1. W przypadku braku dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, granice nieruchomości podlegającej podziałowi przyjmuje się na podstawie danych, o których mowa w ust. 1 pkt 2.”

Do Rzecznika Praw Obywatelskich zwrócił się Pan Prof. dr hab. inż. Zdzisław Adamczewski, profesor Politechniki Warszawskiej, który wskazał, że przy okazji dokonywania podziału nieruchomości, których granice wykazane w katastrze nie są zgodne z oznaczeniem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, podziału dokonuje się *de facto* na podstawie 'granic historycznych', niezgodnych z aktualnymi danymi wykazanymi w ewidencji gruntów i budynków.

Także w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich, analiza powyższej regulacji wskazuje, że w przypadku stwierdzenia niezgodności danych ujawnionych w dziale I księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości z danymi wykazanymi w ewidencji gruntów i budynków, przepis § 6 błędnie nakazuje dokonać podziału na podstawie danych z księgi wieczystej.

Stosownie do art. 26 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 ze zm. - dalej "u.k.w.h."), podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości. Treść tego przepisu powtórzona została w art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 163 ze zm.). Przepis § 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. z 2001 Nr 102, poz. 1122 ze zm.) wskazuje, że dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wyrysu z mapy ewidencyjnej oraz wypisu z rejestru gruntów lub innego dokumentu sporządzonego na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej. Nie budzi wątpliwości, że celem powyższych przepisów jest zapewnienie zgodności danych z ewidencji gruntów z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej. Dążenie ustawodawcy do uzyskania takiej zgodności znajduje wyraz także w art. 27 u.k.w.h.

Kształt obecnej regulacji § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. prowadzi jednak do wniosku, że sporządzanie mapy podziału nieruchomości w wypadku niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej, z tym, jaki wynika z katastru nieruchomości, następuje z pominięciem aktualnego stanu odzwierciedlonego w katastrze.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich, pożądanym byłoby wprowadzenie regulacji, która zakładałaby opracowanie mapy planu podziału na podstawie danych wykazanych w katastrze nieruchomości.

Oczywiście, zgodnie z treścią art. 27 u.k.w.h., w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje - na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika - sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości. W myśl zaś art. 24 ust. 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 100 poz. 1086 ze zm.) wyrysy i wypisy z operatu ewidencyjnego są wydawane przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków odpłatnie na żądanie właścicieli lub osób fizycznych i prawnych, w których władaniu znajduje się grunt, budynek lub lokal, osób fizycznych i prawnych oraz innych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, które mają interes prawny w tym zakresie, a także na żądanie zainteresowanych organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego.

Procedura uprzedniego doprowadzenia danych ujawnionych w dziale I księgi wieczystej do stanu zgodnego z oznaczeniem nieruchomości w katastrze jest jednak długotrwała, i w wypadku planowanego podziału nieruchomości, zupełnie niepotrzebna.

Proszę bowiem mieć na względzie fakt, że Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22 lutego 2001 r. III CZP 47/2000, OSNC 2001/7-8/100 wyraźnie wskazał, że „mapa podziału nieruchomości z wykazem zmian gruntowych może być podstawą dokonania wpisów w dziale pierwszym księgi wieczystej, jeżeli organ prowadzący ewidencję gruntów potwierdzi, że w ewidencji zostały dokonane zmiany zgodne z tym dokumentem”. „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, sporządzanie dodatkowego z niej wyrysu byłoby przedsięwzięciem zbędnym, a ponadto pracochłonnym i kosztownym”. Sąd Najwyższy podniósł także, że „na konkretnej mapie zamieszczona została w formie pieczętki klauzula, że dokument ten stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Tej treści klauzulę - wobec brzmienia powołanego w niej przepisu ustawy - można byłoby uznać za wystarczające potwierdzenie zgodności danych zawartych w ewidencji gruntów ze zmianami naniesionymi na mapie, ale klauzula taka powinna wskazywać datę wystawienia i być podpisana przez starostę prowadzącego ewidencję gruntów lub upoważnioną przez niego osobę. Nie ma także przeszkód, żeby potwierdzenie zgodności danych w ewidencji gruntów z mapą podziału i wykazem zmian uczynione zostało w oddzielnym dokumencie”.

Z powyższego wynika, że mapa sporządzona na podstawie danych katastralnych jako dokument źródłowy, będzie mogła być następnie podstawą wprowadzania zmian w ewidencji gruntów i konsekwentnie, w oznaczeniu nieruchomości w księdze wieczystej. Tak sporządzona mapa podziału nie będzie w żaden sposób osłabiała pewności wynikającej z ksiąg wieczystych. Wręcz przeciwnie, zmieniony kształt rozporządzenia pozwoli na doprowadzenie oznaczeń ksiąg wieczystych do rzeczywistego stanu przebiegu ich granic.

Mając powyższe na uwadze, zwracam się do Pana Ministra z uprzejmą prośbą o zainteresowanie się przedstawionym problemem oraz rozważenie zainicjowania prac nad zmianą treści rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 268, poz. 2663)

Uprzejmie proszę także o poinformowanie Rzecznika Praw Obywatelskich o zajętych przez Pana Ministra stanowisku.

Z poważaniem

Z upoważnienia
Rzecznika Praw Obywatelskich

/-/ Stanisław Trociuk
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich