



ZACHODNIOPOMORSKI URZĄD WOJEWÓDZKI
w Szczecinie
Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor
Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego

GKN.I.BW/0933-10/08

Szczecin, dnia 22 października 2008 roku

Pan Henryk-Sobociński
Prezes Sądu Okręgowego w Szczecinie

Ul. Kaszubska 42
70-952 Szczecin

W czerwcu 2008 roku przeprowadzona została kontrola w Wydziale Nieruchomości, Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Choszcznie, w toku której poddano sprawdzeniu niektóre operaty pomiarowe. Wśród nich natknięto się na dwie prace, związane z wydaniem przez Sąd Rejonowy w Choszcznie orzeczeń o zniesieniu współwłasności nieruchomości. Orzeczenia Sądu skutkowały dokonaniem wpisów zmian w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę Choszczeńskiego na podstawie przepisu art. 7d pkt 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku nr 240 poz. 2027 z późn. zm.).

Ponieważ w wyniku wglądu w sporządzone dokumentacje nasuwają się wątpliwości co do ich prawidłowości, a także co do trybu procedowania spraw, działając na podstawie przepisu art. 40 ust. 3a Prawa geodezyjnego i kartograficznego postanowiłam przekazać Panu Prezesowi swoje uwagi oraz zapytać o sposób rozwiązania problemów już powstałych i o sposób zapobieżenia powstawaniu nieprawidłowości w przyszłości. W tym celu przedstawię Panu Prezesowi obydwa przypadki:

PRZYPADEK I: sprawa I Ns 139/05 w Sądzie Rejonowym w Choszcznie, Wydział I Cywilny (kopie wybranych dokumentów w załączeniu).

Jak wynika z protokołu z dnia 23 października 2006 roku, Strony zawarły przed Sądem ugodę o zniesieniu współwłasności nieruchomości, stanowiącej działkę nr 41/1 o powierzchni 0,1261 ha, położonej w obrębie Rakowo w gminie Krzęcin, zabudowanej budynkami: mieszkalnym i gospodarczym, zgodnie z opinią i wstępnym projektem podziału tej nieruchomości, sporządzonym przez biegłego sądowego, geodetę Szczepana Kulikowa. Z orzeczenia Sądu

wynika, że opinia ta stanowi integralną część ugody. W ugodzie Strony oświadczyły, że według wspomnianej opinii biegłego zlecają ostateczny plan podziału tej nieruchomości na swój koszt.

Podstawowy problem polega na tym, iż biegły sądowy w swojej opinii technicznej zaproponował w istocie objęcie postępowaniem o zniesienie współwłasności dwóch nieruchomości, a mianowicie:

- działki nr 41/1, o której mowa w orzeczeniu Sądu i będącej we współwłasności obu Stron w częściach równych,
- oraz działki nr 41/2, będącej odrębną nieruchomością, będącą własnością jednej ze Stron postępowania.

Sąd Rejonowy, rozpatrując sprawę, przyjął oświadczenie Stron, iż znoszą współwłasność według opinii biegłego, jednakże ustalił, iż postępowanie dotyczy tylko jednej działki: nr 41/1. Natomiast nie odniósł się do projektu biegłego w części odnoszącej się do działki nr 41/2 (pkt 2.3 opinii biegłego).

Ponadto Sąd nie odniósł się do oświadczenia Stron, iż „zlecają ostateczny plan podziału”. Może to sugerować, że w istocie Sąd nie orzekł o zniesieniu współwłasności, a pozostawił Stronom pewną dowolność, w ramach „wstępnej” koncepcji biegłego geodety. Warto nadmienić w tym miejscu, iż w ugodzie Sąd wymienił powierzchnię działki nr 41/1 jako 0,1261 ha, podczas gdy w toku „ostatecznych” prac geodezyjnych powierzchnię tę geodeta uprawniony ustalił na 0,1258 ha.

Ową „ostateczną” dokumentację nie sporządził wymieniony biegły sądowy, lecz inny geodeta uprawniony, Piotr Dziki, na zlecenie zainteresowanych Stron, kierując się „wstępnym” projektem biegłego Szczepana Kulikowa, zaniedbując przy tym ustawowe przepisy dotyczące zasad i trybu podziałów nieruchomości, które omówię dalej.

W związku z powyższym nasuwają się następujące wnioski:

1. Ponieważ Sąd nie ujął w ugodzie działki nr 41/2, zatem nie ma podstaw, aby dokonany został jej podział tak jak to zaproponował biegły i aby jej część stanowiła element zniesienia współwłasności. Moim zdaniem Sąd, z uwagi na nieproporcjonalność podziału działki nr 41/1 mógł przyznać jednej ze Stron dopłatę, ustalając sposób uregulowania dopłaty. Należy przy tym mieć na uwadze, że do podziału działki nr 41/2, nie będącej współwłasnością, miały zastosowanie wyłącznie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 roku nr 261 poz. 2603 z późn. zm.). Działka ta jest gruntem rolnym (R IVa), zatem jej podział w celu wydzielenia nowej działki o powierzchni 0,0434 ha, tak jak to zaprojektował biegły, mógł nastąpić wyłącznie pod dwoma warunkami: po pierwsze - wydzielana działka winna być przeznaczona na powiększenie nieruchomości sąsiadującej, a po drugie - decyzję o podziale mógł podjąć właściwy organ administracji publicznej, tak jak to ustala przepis art. 93 ust. 2a tejże ustawy.
2. Wydając orzeczenie o podziale nieruchomości w celu zniesienia współwłasności, Sąd, moim zdaniem, winien oprzeć się na dokumentacji geodezyjnej sporządzonej zgodnie ze standardami obowiązującymi w dziedzinie geodezji i kartografii. Standardy techniczne i zasady formalno-prawne, obowiązujące organy administracji publicznej, winny moim zdaniem być respektowane również przez Sąd. Tak więc, stosownie do przepisu par. 9 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 lutego 1998 roku w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu (Dz. U. nr 25 poz. 130) wymagane jest, aby przed

wydaniem decyzji administracyjnej zatwierdzającej podział nieruchomości, operat podziałowy podlegał ocenie zgodności jego wykonania z przepisami obowiązującymi w geodezji i kartografii, tak jak tego wymaga Prawo geodezyjne i kartograficzne. Pożądane jest, moim zdaniem, aby ten sam tryb stosowany był w postępowaniach sądowych. A więc ostateczne (a nie „wstępne”) geodezyjne projekty podziału nieruchomości, sporządzane przez biegłych, powinny być przedkładane do oceny technicznej do właściwych terenowo ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej - przed wydaniem przez Sąd orzeczenia o podziale i zniesieniu współwłasności. Tylko takie orzeczenia Sądu, wydane na podstawie dokumentacji geodezyjnej (operatu) przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, dają gwarancję możliwości wprowadzenia później odpowiednich zmian do ewidencji gruntów i budynków, a więc i do ksiąg wieczystych. Swoje zdanie opieram na „Stanowisku Głównego Geodety Kraju w sprawie roli organów nadzoru geodezyjnego i kartograficznego w kontroli prac geodezyjnych i kartograficznych podlegających przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a wykonywanych przez biegłych sądowych” z dnia 8 maja 2006 roku znak NG-07-741-2006.

3. Pomijając aspekt prawny możliwości, bądź braku możliwości dokonania podziału działki nr 41/2 w świetle wspomnianych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie widzę podstawy prawnej do zmiany wpisu w ewidencji gruntów i budynków co do prawa własności nowej działki nr 41/5, powstałej z nieformalnego podziału działki nr 41/2. Tak zwane „ostateczne” dokumenty sporządzone przez geodetę uprawnionego Piotra Dzikiego, które faktycznie posłużyły już do dokonania wpisów zmian do ewidencji gruntów i budynków, są - moim zdaniem - pozbawione podstawy prawnej. Nie powinny one być dopuszczone do procedur administracyjnych i nie powinny służyć wpisom do ewidencji, zarówno co do przedmiotu jak i podmiotu. Nie mogą one usankcjonować przeniesienia prawa własności części działki nr 41/2 (nowa działka nr 41/5), z dotychczasowej własności Wacławy Augustyniak - na własność Stefana i Grażyny Kurzeпа. Orzeczenie Sądu Rejonowego w Choszcznie z dnia 23 października 2006 roku opatrzone adnotacją o treści: „Orzeczenie prawomocne z dniem 31.10.2006, podlega wykonaniu.” - moim zdaniem nie daje ku temu podstaw, choć budzi wątpliwość w sytuacji, gdy stwierdza się w nim, że opinia biegłego „stanowi integralną część niniejszej ugody” (pkt II orzeczenia).
4. Jeżeli Strony, które zawarły przed Sądem ugodę doszły do wniosku, że Sąd zaakceptował projekt biegłego geodety w pełni, zapewne faktycznie dokonały zmian użytkowania na gruncie i są przekonane o zaistnieniu zmian własnościowych po ich myśli. Zatem mogła zaistnieć sytuacja, iż w odniesieniu do nowej działki nr 41/5 od dnia 31.10.2006 roku biegnie zasiedzenie w dobrej wierze.

PRZYPADEK II: sprawa I Ns 140/07 w Sądzie Rejonowym w Choszcznie, Wydział I Cywilny (kopie wybranych dokumentów w załączeniu).

Jak wynika z protokołu z dnia 19 czerwca 2007 roku, Strony zawarły ugodę sądową o zniesieniu współwłasności nieruchomości, stanowiącej działkę nr 255, położoną w obrębie Choszczno 4, w mieście Choszczno. Była to działka rolna (R IIIa, R IIIb), niezabudowana, o powierzchni 0,7855 ha. Projekt wstępny podziału nieruchomości na działki sporządził geodeta uprawniony Marek Marciniak, wykazując w projekcie 5 działek powstających z podziału, o numerach: 255/1, 255/2, 255/3, 255/4 i 255/5 przeznaczoną prawdopodobnie na drogę dojazdową.

Sąd orzekł, że cztery pierwsze działki podlegają wyodrębnieniu i przypadają poszczególnym wnioskodawcom. Natomiast **nie zajął stanowiska w przedmiocie działki nr 255/5**. Domyślać się tylko można, że pozostaje ona nadal we współwłasności dotychczasowych właścicieli działki nr 255. Jednakże w sytuacji braku oświadczenia Stron do protokołu i braku orzeczenia Sądu - sprawa nie została - moim zdaniem - rozstrzygnięta. Zatem brak jest podstawy prawnej, aby taką nierozstrzygniętą „współwłasność” wpisać do ewidencji gruntów i budynków, a w konsekwencji i do księgi wieczystej.

Działkę rolną nr 255 podzielono, jak już wspomniałam, na 5 działek. Każda z nich posiada powierzchnię mniejszą od 0,3 ha, a zatem, jeśli dzielona działka byłaby przeznaczona w planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne lub leśne, dopuszczalność bądź niedopuszczalność jej podziału ustala przepis art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Brak jest w orzeczeniu informacji, czy Sąd ustalił przeznaczenie dzielonej działki w planie zagospodarowania przestrzennego, a zatem czy ustalił, że podział jej jest dopuszczalny. Moim zdaniem, orzekając w tego rodzaju sprawach, Sąd powinien przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a więc m. in. ująć w orzeczeniu informację, **iż podział zgodny jest z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**. Bowiern w przypadku przeznaczenia terenu na cele rolne lub leśne, jak już wspomniałam, podział byłby dopuszczalny tylko w przypadkach określonych w ustawie. Uprzejmie informuję Pana Prezesa, iż zasięgnęłam opinii Burmistrza Miasta Choszczna i uzyskałam wiadomość, iż przedmiotowy teren obecnie przeznaczony jest w planie zagospodarowania miasta na cele zabudowy mieszkaniowej. Zatem podział, w obecnym przeznaczeniu gruntów, był dopuszczalny - ale informację taką winien, moim zdaniem, powziąć Sąd przed wydaniem orzeczenia.

Reasumując

wyrażam zdanie, iż rozpatrując wnioski o zniesienie współwłasności gruntów i budynków, sądy rejonowe winny przestrzegać prawa, a w szczególności zaś ustaw: ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Prawa geodezyjnego i kartograficznego, wraz z przepisami wykonawczymi. Uprzejmie proszę Pana Prezesa o zwrócenie na ten problem uwagi w ramach sprawowanego nadzoru nad sądami rejonowymi.

Wyrażam zdanie, iż Sąd, orzekając w sprawie zniesienia współwłasności przez jej podział winien baczyć, by w ramach znoszenia współwłasności **nie dochodziło do obchodzenia przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami**. Istnieje bowiem duże prawdopodobieństwo, iż współwłaściciele, którzy nie mogą w zwyczajnym trybie dokonać określonego podziału nieruchomości z uwagi na obostrzenia ustawowe (art. 93), będą występować na drogę sądową w ramach procedury znoszenia współwłasności tylko po to, aby dokonać podziału w myśl swojej woli, ale wbrew postanowieniom wspomnianej ustawy. Szczególnie uważnie winny być badane wysuwane przez strony propozycje ugód sądowych, bo właśnie w tych przypadkach mogą ujawniać się próby ominięcia przepisów prawa. Nietrudno bowiem wyobrazić sobie sytuację, w których samodzielny właściciel nieruchomości, który nie może podzielić działki w trybie ustawowym, najpierw przeniesie część udziałów w prawie własności na rzecz innej osoby, a następnie dokona jej podziału w ramach zniesienia współwłasności; albo też daną nieruchomość sprzeda w całości na współwłasność kilku nabywcom, którzy następnie ugodą sądową zniosą współwłasność, dzieląc ją w dowolny sposób. Moim zdaniem takie działania współwłaścicieli winny być oceniane przez Sąd pod kątem wady określonej w art. 58 par. 1 Kc, a przez to nie mogą być „legalizowane” w ramach postępowania sądowego o zniesienie współwłasności.

Sąd orzekł, że cztery pierwsze działki podlegają wyodrębnieniu i przypadają poszczególnym wnioskodawcom. Natomiast **nie zajął stanowiska w przedmiocie działki nr 255/5**. Domyślać się tylko można, że pozostaje ona nadal we współwłasności dotychczasowych właścicieli działki nr 255. Jednakże w sytuacji braku oświadczenia Stron do protokołu i braku orzeczenia Sądu - sprawa nie została - moim zdaniem - rozstrzygnięta. Zatem brak jest podstawy prawnej, aby taką nierozstrzygniętą „współwłasność” wpisać do ewidencji gruntów i budynków, a w konsekwencji i do księgi wieczystej.

Działkę rolną nr 255 podzielono, jak już wspomniałam, na 5 działek. Każda z nich posiada powierzchnię mniejszą od 0,3 ha, a zatem, jeśli dzielona działka byłaby przeznaczona w planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne lub leśne, dopuszczalność bądź niedopuszczalność jej podziału ustala przepis art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Brak jest w orzeczeniu informacji, czy Sąd ustalił przeznaczenie dzielonej działki w planie zagospodarowania przestrzennego, a zatem czy ustalił, że podział jej jest dopuszczalny. Moim zdaniem, orzekając w tego rodzaju sprawach, Sąd powinien przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a więc m. in. ująć w orzeczeniu informację, **iz podział zgodny jest z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**. Bowiern w przypadku przeznaczenia terenu na cele rolne lub leśne, jak już wspomniałam, podział byłby dopuszczalny tylko w przypadkach określonych w ustawie. Uprzejmie informuję Pana Prezesa, iż zasięgnęłam opinii Burmistrza Miasta Choszczna i uzyskałam wiadomość, iż przedmiotowy teren obecnie przeznaczony jest w planie zagospodarowania miasta na cele zabudowy mieszkaniowej. Zatem podział, w obecnym przeznaczeniu gruntów, był dopuszczalny - ale informację taką winien, moim zdaniem, powziąć Sąd przed wydaniem orzeczenia.

Reasumując

wyrażam zdanie, iż rozpatrując wnioski o zniesienie współwłasności gruntów i budynków, sądy rejonowe winny przestrzegać prawa, a w szczególności zaś ustaw: ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Prawa geodezyjnego i kartograficznego, wraz z przepisami wykonawczymi. Uprzejmie proszę Pana Prezesa o zwrócenie na ten problem uwagi w ramach sprawowanego nadzoru nad sądami rejonowymi.

Wyrażam zdanie, iż Sąd, orzekając w sprawie zniesienia współwłasności przez jej podział winien baczyć, by w ramach znoszenia współwłasności **nie dochodziło do obchodzenia przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami**. Istnieje bowiem duże prawdopodobieństwo, iż współwłaściciele, którzy nie mogą w zwyczajnym trybie dokonać określonego podziału nieruchomości z uwagi na obostrzenia ustawowe (art. 93), będą występować na drogę sądową w ramach procedury znoszenia współwłasności tylko po to, aby dokonać podziału w myśl swojej woli, ale wbrew postanowieniom wspomnianej ustawy. Szczególnie uważnie winny być badane wysuwane przez strony propozycje ugód sądowych, bo właśnie w tych przypadkach mogą ujawniać się próby ominięcia przepisów prawa. Nietrudno bowiem wyobrazić sobie sytuację, w których samodzielny właściciel nieruchomości, który nie może podzielić działki w trybie ustawowym, najpierw przeniesie część udziałów w prawie własności na rzecz innej osoby, a następnie dokona jej podziału w ramach zniesienia współwłasności; albo też daną nieruchomość sprzeda w całości na współwłasność kilku nabywcom, którzy następnie ugodą sądową zniosą współwłasność, dzieląc ją w dowolny sposób. Moim zdaniem takie działania współwłaścicieli winny być oceniane przez Sąd pod kątem wady określonej w art. 58 par. 1 Kc, a przez to nie mogą być „legalizowane” w ramach postępowania sądowego o zniesienie współwłasności.

Niezależnie od powyższego twierdzą, iż jeśli Sąd zdecyduje się na zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez jej podział, to akceptując „wstępny” projekt podziału (lub wybierając jedną z kilku przedstawionych mu koncepcji „wstępnych” projektów podziału) opracowany przez biegłego geodetę, winien zobowiązać tegoż biegłego do wykonania wszelkich prac technicznych i formalnych geodezyjnego podziału nieruchomości wraz z przekazaniem materiałów geodezyjnych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Dopiero po przyjęciu tych materiałów do wspomnianego zasobu Sąd winien uczynić dany geodezyjny projekt podziału przedmiotem orzeczenia sądowego lub zatwierdzenia ugody sądowej.

Ponadto, w nawiązaniu do powyższej reasumpcji, uprzejmie proszę o spowodowanie zajęcia stanowiska przez Sąd Rejonowy w Choszcznie, w którym to stanowisku zostałyby określona podstawa prawna, lub brak podstawy prawnej do wpisanego w ewidencji gruntów i budynków:

- a) w przypadku I: podziału działki nr 41/2 oraz przejścia prawa własności części tej działki (41/5) na jedną ze Stron postępowania,
- b) w przypadku II: podmiotów, będących właścicielami, bądź współwłaścicielami działki nr 255/5.

Uprzejmie wyjaśniam, że ewidencja gruntów i budynków, prowadzona przez Starostów, jest integralną częścią państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, nad którym sprawuję nadzór na mocy przepisów art. 40 ust. 3a Prawa geodezyjnego i kartograficznego. Niniejsze wystąpienie do Pana Prezesa jest więc realizacją moich kompetencji i obowiązków.

Załączniki, tylko dla adresata:

Kopie dokumentów do przypadku I,
I Ns 139/05 - 6 kart.

Kopie dokumentów do przypadku II,
I Ns 140/07 - 5 kart.

Do wiadomości, bez załączników:

Pani Jolanta Orlińska
Główny Geodeta Kraju
00-926 Warszawa, ul. Wspólna 2

Pan Roman Lubiniecki
Starosta Choszczeński
73-200 Choszczno, ul. Nadbrzeźna 2

WOJEWÓDZKI INSPEKTOR NADZORU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

mjr inż. Bogdan Zagajac



Szczecin, dnia 25 listopada 2008 r.

Prezes
Sądu Okręgowego
w Szczecinie
IX W -430-604/08



Pani Regina Zagala
Wojewódzki Inspektor Nadzoru
Geodezyjnego i Kartograficznego
Zachodniopomorski
Urząd Wojewódzki
Wały Chrobrego 4
70-502 Szczecin

W odpowiedzi na Pani pismo z dnia 22 października 2008 r., które wpłynęło w dniu 27 października 2008 r. uprzejmie informuję, że rzeczywiście w sprawach I Ns 139/05 oraz I Ns 140/07, które toczyły się przed Sądem Rejonowym w Choszcznie strony postępowania zawarły ugody. Treść ugody została wciągnięta do protokołu i podpisany przez strony. O dopuszczalności zawarcia ugody decyduje zawsze Sąd, którego decyzja w tym zakresie nie podlega nadzorowi administracyjnemu Prezesa Sądu.

Tym niemniej jednak analiza akt postępowania o sygnaturze I Ns 139/05 wskazuje, iż faktycznie treść ugody zawartej przez strony nie w pełni odpowiada treści opinii biegłego geodety. W ugodzie nie wskazano mianowicie, iż wolą stron jest również zniesienie współwłasności działki nr 41/2. Starosta wychwyciwszy tę nieprawidłowość winien był odmówić dokonania zmian w ewidencji gruntów, zaś strony w takim przypadku mogły sanować tę nieprawidłowość w drodze wniosku o sprostowanie lub uzupełnienie protokołu rozprawy z dnia 23 października 2006r., czego jednak nie uczyniły.

Podobnie można się również odnieść do treści ugody w sprawie I Ns 140/07, gdzie strony nie określiły komu przypada własność działki nr 225/5. W tym bowiem przypadku starosta również winien był odmówić dokonania zmian w ewidencji gruntów, a strony mogły wystąpić do Sądu o sprostowanie lub uzupełnienie protokołu rozprawy poprzez wskazanie komu przypada własność tej działki.

Niezależnie od powyższych rozważań pragnę zapewnić, iż od dłuższego już czasu, w szczególności w sprawach dotyczących zgodnych wniosków w przedmiocie zniesienia

współwłasności nieruchomości, gdzie do wniosku jest załączany projekt podziału z klauzulami świadczącymi o przyjęciu go do zasobu geodezyjnego i kartograficznego, Sąd w trybie przepisu art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami zwraca się do właściwej gminy o wyrażanie opinii w przedmiocie przedłożonego projektu. Postępowanie to praktycznie wyeliminowało próby obejścia przepisów wspomnianej ustawy w zakresie zakazu podziału niektórych kategorii gruntów .

Nadto pragnę zaznaczyć, iż w Sądzie Rejonowym w Choszcznie orzeka o zniesieniu współwłasność nieruchomości zawsze w oparciu o operat uprawnionego geodety, przyjęty uprzednio do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego.

WICEPREZES
SĄDU GEODEZYJNEGO

Tomasz Łalczowski

ZACHODNIOPOMORSKI URZĄD WOJEWÓDZKI
w Szczecinie
Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor
Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego

GKN.LBW/0933-10/08

Szczecin, dnia 30 grudnia 2008 roku

~~Pan Roman Lubiniecki
Starosta Choszczeński~~

Ul. Nadbrzeżna 2
73-200 Choszczno

Sprawa: wprowadzania do ewidencji gruntów i budynków zmian na podstawie ugód sądowych o zniesieniu współwłasności nieruchomości.

Pismem z dnia 22 października br. znak GKN.LBW/0933-10/08 zwróciłam się do Prezesa Sądu Okręgowego w Szczecinie z zapytaniem o sposób postępowania w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w orzeczeniu sądowym, zatwierdzającym ugodę stron w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości. W piśmie swoim omówiłam problemy, które moim zdaniem nie zostały rozstrzygnięte w orzeczeniach sądowych, tym samym powodując wątpliwości co do podstawy prawnej wprowadzenia zmian do ewidencji gruntów i budynków.

Na moje zapytania Wiceprezes Sądu Okręgowego w Szczecinie, pismem z dnia 25 listopada 2008 roku znak IX W-430-604/08 zajął następujące stanowisko:

- 1) W omawianych sprawach sądowych I Ns 139/05 i I Ns 140/07 strony postępowania zawarły ugody wciągnięte do protokółów podpisanych przez strony. O dopuszczalności zawarcia ugody decyduje sąd, przed którym toczy się postępowanie i jego decyzja nie podlega nadzorowi administracyjnemu Prezesa Sądu Okręgowego.
- 2) W przypadku, gdy Starosta stwierdzi nieprawidłowość w treści ugody sądowej, **winien odmówić wprowadzenia zmian do ewidencji gruntów i budynków**, działając w trybie Kodeksu postępowania administracyjnego. W takich przypadkach strony postępowania mogą wnieść do sądu o sprostowanie lub wyjaśnienie protokołu z rozprawy.
- 3) Operat geodezyjny projektu zniesienia współwłasności winien być sporządzony zgodnie z przepisami ustaw: o gospodarce nieruchomościami oraz Prawo geodezyjne i kartograficzne. Orzeczenie sądu o zniesieniu współwłasności następuje **na podstawie operatu sporządzonego przez geodetę uprawnionego, przyjętego do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego**.

Działając na podstawie art. 40 ust. 3a Prawa geodezyjnego i kartograficznego uprzejmie proszę przyjąć wskazówki Prezesa Sądu Okręgowego w Szczecinie jako wiążące w prowadzeniu ewidencji gruntów i budynków.

WOJEWÓDZKI INSPEKTOR NADZORU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

mgr inż. Regina Zagata

Załączniki:

Kopia pisma WINGiK w Szczecinie z dnia 22.10.2008 r.
znak GKN.I.BW/0933-10/08, bez załączników,

Kopia pisma Prezesa Sądu Okręgowego w Szczecinie
Z dnia 25.11.2008 r. znak IX W-430-604/08.

Otrzymują do stosowania:

Starostowie z terenu województwa zachodniopomorskiego.

Do wiadomości:

Pani Jolanta Orlińska
Główny Geodeta Kraju
00-926 Warszawa, ul. Wspólna 2

Stowarzyszenie Geodetów Polskich
Oddział w Szczecinie
70-478 Szczecin, Aleja Wojska Polskiego 67

Stowarzyszenie Geodetów Polskich
Oddział w Koszalinie
75-449 Koszalin, ul. Staszica 34a/4

Zachodniopomorska Geodezyjna Izba Gospodarcza
70-376 Szczecin, ul. 5 Lipca 22/1