

## Zasady ujawniania budynków w księdze wieczystej - orzeczenie Sądu Najwyższego

Agnieszka Kosińska, [radca prawny Wrocław](#), Rödl & Partner

**Trwale związane z gruntem budynki nie stanowią odrębnego od gruntu przedmiotu własności, lecz są jego częściami składowymi. Nie ma podstaw do dokonania wpisu w księdze wieczystej budynku, który nie jest odrębną od gruntu nieruchomością.**

Tak uznał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 10 czerwca 2016 r., IV CSK 602/15.

Wnioskodawca złożył wniosek o sprostowanie w księdze wieczystej oznaczenia nieruchomości przez wpisanie zmiany sposobu korzystania z nieruchomości z „działka niezabudowana” na „działka zabudowana” oraz ujawnienie w księdze budynków na podstawie wypisu z rejestru gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej. Wniosek ten referendarz sądowy oddalił w części dotyczącej ujawnienia budynków. Orzeczenie referendarza sądowego zostało zaskarżone przez wnioskodawcę. Sąd I instancji rozpatrując skargę uznał, że dołączone do wniosku dokumenty stanowią podstawę wpisu zmiany oznaczenia nieruchomości na nieruchomość zabudowaną, nie stanowią natomiast podstawy do ujawnienia w księdze wieczystej budynków. Wynika z nich bowiem, że budynki te są posadowione na działce nr 321/1, której właścicielem jest wnioskodawca i nie stanowią odrębnej nieruchomości, lecz są częścią składową nieruchomości gruntowej.

Oddalając apelację wnioskodawcy sąd II instancji podzielił argumentację sądu I instancji i wskazał, że co do zasady budynki nie stanowią odrębnej nieruchomości i nie są przedmiotem odrębnej własności. Stanowią natomiast w myśl art. 48 Kodeksu cywilnego (k.c.) część składową nieruchomości. Podkreślił także, że zgodnie z § 21 pkt 2 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, w księdze wieczystej można ujawniać budynki jedynie w przypadkach wskazanych w tym przepisie. Nie wskazuje on, aby można było ujawniać w księdze wieczystej budynki będące częścią składową nieruchomości. Dodatkowo sąd wyjaśnił, że zakres badania wniosku o wpis do księgi wieczystej jest ograniczony do badania jego treści oraz treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów, co oznacza, że przed sądem wieczystoksięgowym nie może toczyć się postępowanie dowodowe.

Rozpatrując wniesioną przez wnioskodawcę skargę kasacyjną Sąd Najwyższy uznał, iż nie ma podstaw do dokonania wpisu w księdze wieczystej budynku, który nie jest odrębną od gruntu nieruchomością, a stanowi jedynie jego część składową. Natomiast posadowienie na gruncie budynku, który jest częścią składową nieruchomości, prowadzi jedynie do oznaczenia w księdze wieczystej, iż jest to nieruchomość zabudowana.

### Komentarz eksperta

Agnieszka Kosińska, radca prawny we wrocławskim biurze Rödl & Partner

Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece; u.k.w.h.). Nieruchomościami są zaś, zgodnie z art. 46 § 1 k.c., grunty, a także budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Taką sytuację przewiduje np. art. 235 k.c. Budynki wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. Przepis ten przyznaje zatem użytkownikowi wieczystemu prawo własności budynków wzniesionych na gruncie, który ma w użytkowaniu wieczystym. To samo dotyczy budynków, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Wówczas wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajdują się budynki lub inne urządzenia, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, powinien zawierać wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej własności tych budynków (postanowienie SN z 24 maja 2012 r., V CSK 264/11).

W komentowanej sprawie sąd słusznie przyjął, że budynki, których wpisu do księgi wieczystej domagał się wnioskodawca, stanowiły część składową nieruchomości gruntowej i były prawidłowo ujawnione w księdze wieczystej jako nieruchomość zabudowana. Nie można ich zakwalifikować również do żadnej kategorii budynków, o

których mowa w § 21 pkt 2 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym.

Sąd Najwyższy podkreślił, iż dane katastralne stanowią podstawę ujawnienia w księdze wieczystej tylko danych odnoszących się do nieruchomości. Posadowienie na gruncie budynku, który stanowi jej część składową, prowadzi do zmiany stanu prawnego nieruchomości tylko w tym sensie, że należy ujawnić, iż jest to wtedy nieruchomość zabudowana. W konsekwencji Sąd Najwyższy stwierdził, że z przepisów ustawy o księgach wieczystych, ani z przepisów rozporządzenia z 21 listopada 2013 r., nie wynika możliwość ujawnienia w księdze wieczystej budynków, nie stanowiących odrębnej nieruchomości, lecz będących częścią składową nieruchomości gruntowej.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/312169985-Zasady-ujawniania-budynkow-w-ksiedze-wieczystej---orzeczenie-Sadu-Najwyzszego.html#ap-1>