

Rejestr ewidencji gruntów jest odzwierciedleniem aktualnego stanu prawnego danej nieruchomości, ma charakter deklaratoryjny a nie konstytutywny, co oznacza, że nie kształtuje nowego stanu prawnego nieruchomości, a jedynie potwierdza stan prawny zaistniały wcześniej. Przepisy ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne nie stwarzają podstaw do kształtowania stosunków własnościowych i związanych z tymi stosunkami uprawnień do gruntów.

Stosownie do art. 24 ust. 2a prawa geodezyjnego i kartograficznego, dane zawarte w ewidencji mogą podlegać aktualizacji z urzędu lub na wniosek podmiotów, o których mowa w art. 20 ust. 2 pkt 1 ustawy, czyli właścicieli nieruchomości (lub podmiotów władających na zasadzie samoistnego posiadania). Zgodnie z treścią § 45 ust. 1 rozporządzenia, aktualizacja operatu następuje przez wprowadzenie udokumentowanych zmian do bazy danych ewidencyjnych, a procedura aktualizacji ma charakter sformalizowany w zakresie określenia dokumentów stanowiących podstawę zmienionego wpisu. Podstawowym obowiązkiem organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków jest utrzymanie operatu ewidencyjnego w stanie aktualności, tj. zgodności z dostępnymi dla organu dokumentami i materiałami źródłowymi, czego konsekwencją jest wspomniany już obowiązek dokonywania ciągłej aktualizacji danych ewidencyjnych poprzez wprowadzanie udokumentowanych zmian do bazy danych ewidencyjnych.

Błędnym jest oczekiwanie, iż w ramach postępowania ewidencyjnego dojdzie do załatwienia sporu o prawo własności, o ustalenie granic nieruchomości, czy też powierzchni działek, ponieważ organy ewidencyjne nie są uprawnione do rozstrzygania tego rodzaju kwestii, lecz jedynie do zbadania, czy na podstawie dostępnych dokumentów zasadnym jest dokonanie zmian istniejących w ewidencji wpisów. Postępowanie mające na celu aktualizację operatu ewidencyjnego ma charakter rejestrowy, czyli wtórny względem zdarzeń prawnych, z których wynikają zmiany danych podlegających ujawnieniu w ewidencji. Aktualizacja operatu ewidencyjnego następuje bowiem poprzez wprowadzenie udokumentowanych zmian do bazy danych ewidencyjnych. Techniczny charakter ewidencji powoduje, że osoba kwestionująca jej zapisy nie może doprowadzić do modyfikacji stanu prawnego nieruchomości poprzez wprowadzenie zmian w ewidencji, a dopiero zmiana tego stanu w innym przewidzianym przez prawo trybie powinna znaleźć swoje odzwierciedlenie w ewidencji gruntów i budynków. Właśnie z uwagi na techniczno-rejestracyjny charakter ewidencji niedopuszczalne jest odwrócenie przedmiotowej kolejności. Aktualizacja operatu ewidencyjnego polega na zastąpieniu dotychczasowych zapisów ewidencyjnych nowymi lub na ich zmodyfikowaniu, przy czym konieczność dokonania zmiany lub modyfikacji (aktualizacji) powinna być udokumentowana. Ewidencja gruntów i budynków nie ma bowiem charakteru prawotwórczego. Jej zadaniem jest odzwierciedlanie w sposób prawidłowy aktualnego stanu prawnego, a nie tworzenie stanu prawnego nowego.

*Wyrok WSA w Warszawie z dnia 25 kwietnia 2019 r., sygn. akt: IV SA/Wa 2344/18*