

**Sygn. akt VIII Ca 569/16**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 28 września 2016 r.**

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Włodzimierz Jasiński (spr.)

Sędziowie: SSO Marek Lewandowski , SSO Marek Paczkowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 28 września 2016 r.

sprawy z wniosku **A. W.**

**z udziałem E. B. i K. B.**

o sprostowanie wpisu w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...)

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia **27 czerwca 2016 roku**

sygn. akt **Dz. Kw 10194/16**

**Kw nr (...)**

**p o s t a n a w i a :**

**1. oddalić apelację;**

**2. ustalic , iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.**

/ SSO Marek Lewandowski / /SSO Włodzimierz Jasiński/ / SSO Marek Paczkowski /

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy w Toruniu rozpoznając ponownie skargę wnioskodawcy z dnia 13 października 2015 roku wniesioną na czynność referendarza tego sądu z dnia 24 września 2015 roku prostującą wpis własności w księdze wieczystej Kw nr (...) oraz nakazującą dokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym uchylił w całości zaskarżony wpis i tym samym przywrócił wpisy wykreślone ( pkt 1 ) oraz oddalił wniosek o sprostowanie wpisów w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...).

Sąd Rejonowy wskazał ,że przedmiot sprawy dotyczy wniosku z dnia 6 sierpnia 2015 roku w którym wnioskodawca żądał sprostowania w księdze wieczystej Kw nr (...) udziałów we współwłasności nieruchomości dla której prowadzona jest księga w sposób wskazany we wniosku. Referendarz sądowy w wyniku rozpoznania wniosku dokonał wpisu w miejsce udziałów należących do wnioskodawcy ujawnionych pod numerem 13 ( 1536/2160 części ) i pod numerem 17 ( 26/2160 części ) odpowiednio wpisów udziałów w wysokości 1548/2160 części i 24/2160 części. Jednocześnie w miejsce udziału należącego do M. B. zapisanego pod nr 18 ( 130/2160 części ) dokonał wpisu udziału w wysokości

120/2160 części). Referendarz dokonał także wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wobec nabycia udziału 120/2160 po M. B. przez E. B. i K. B.. Na skutek skargi wniesionej od tak dokonanego orzeczenia Sąd Rejonowy w Toruniu utrzymał zaskarżony wpis jednak na skutek apelacji wnioskodawcy Sąd Okręgowy w Toruniu uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania.

W zaleceniach tego sądu znalazło się stwierdzenie o potrzebie ponownej oceny wniosku z 11 sierpnia 2015 roku oraz dołączonego do niego aktu notarialnego jako podstawy, która może w ogóle stanowić żądanie sprostowania błędnego wpisu w sytuacji kiedy po dokonaniu błędnym wpisie do księgi wieczystej doszło przed jego sprostowaniem do kolejnych wpisów opierających się na tym błędzie.

Przystępując do ponownego rozpoznania skargi na wpis referendarza Sąd Rejonowy wskazał, że niezgodność wysokości udziałów z rzeczywistym stanem prawnym była wynikiem błędu notariusza w sporządzonym w dniu 18 lipca 2012 roku akcie notarialnym dokumentującym umowę sprzedaży udziału we własności przedmiotowej nieruchomości polegającym na ujawnieniu udziału F. P. po dokonaniu pomniejszenia jego udziału w następstwie sprzedaży zamiast błędnej wysokości 8/60 powinien wynosić 8/10. Jednak w tym samym czasie jeszcze przed wpływem wniosku w oparciu o błędnie sformułowany zapis w akcie notarialnym wpłynął wniosek o dokonanie zmiany wpisu udziałów należących do F. P. na rzecz K. i J. D. na podstawie przedłożonych postanowień spadkowych. Rozpoznając ten wniosek wedle zasady kolejności wpływu wniosków zmieniony został udział F. P. poprzez sprowadzenie go do wspólnego mianownika a mianowicie 360 części. Stąd też rozpoznając następnie wniosek wynikający z błędnego zapisu aktu notarialnego z 18 lipca 2012 roku nie widniał już ułamek w mianowniku ani w wysokości 10 ani też 60 jak wynika z protokołu prostującego akt notarialny z dnia 8 czerwca 2015 roku na który powołuje się wnioskodawca. Dokonując wpisu 25 września 2012 roku na podstawie aktu notarialnego z 18 lipca 2012 roku referendarz ujawnił udział należący do F. P. w wysokości 40/360 części, zaś udział należący do wnioskodawcy A. W. określony został na 88/360 części nie ustrzegając się błędu rachunkowego bowiem jeszcze przed dokonaniem tego wpisu stan księgi wieczystej nie był zgodny z rzeczywistym stanem prawnym gdyż suma ujawnionych udziałów nie dawała jedności.

W ocenie Sądu Rejonowego jednak najistotniejszą kwestią występującą w sprawie jest fakt, iż po dokonaniu wpisu z dnia 25 września 2012 roku na podstawie kolejnych czynności prawnych dotyczących udziału ujawnionego na rzecz F. P. a także na rzecz wnioskodawcy nie sposób jest jak tego chciałby wnioskodawca dokonać sprostowania wykreślonego wpisu na skutek rozpoznania wniosku z aktu notarialnego z 18 lipca 2012 roku. Sąd Rejonowy podkreślił, iż powstaje zagadnienie czy w ogóle możliwe jest sprostowanie udziału jako oczywistej omyłki a jednocześnie czy możliwe jest sprostowanie omyłki już po dokonaniu kolejnych czynności prawnych w ramach których udział ten (błędnie wpisany) ponownie uległ modyfikacji i nowe wpisy są także błędnie wpisane.

Rozstrzygając tę kwestię ostatecznie Sąd Rejonowy odwołał się do przepisu art. 626<sup>13</sup> k.p.c. wskazując, iż istnieje możliwość sprostowania usterki wpisu lecz tylko takiej, która nie może wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Za nie wątpliwe uznał Sąd Rejonowy, że wadliwe ujawnienie udziałów we współwłasności powoduje niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i nie może być potraktowane jako oczywista omyłka, którą można by sprostować wydając odpowiednie postanowienie. W tym trybie także nie można sprostować udziałów przypadającym poszczególnym współwłaścicielom w sytuacji kiedy pomiędzy zaistniałą omyłką a jej sprostowaniem doszło do kolejnych czynności prawnych modyfikujących wysokość udziałów. Niezbędne jest bowiem wówczas dokonanie oceny skuteczności zawartych umów w tym w odniesieniu do rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych co przekracza możliwość naprawy błędu w trybie sprostowania oraz wychodzi poza kognicję sądu wieczystoksięgowego. Sprostowanie dokonane przy tym przez referendarza trudno ocenić jako techniczne sprowadzenie ułamków do wspólnego mianownika skoro w ramach tej czynności doszło do zmiany liczników a więc zmiany wysokości udziałów przypadających poszczególnym współwłaścicielom. W ocenie Sądu Rejonowego jedyną możliwą drogą do ustalenia stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości jest żądanie oparte na podstawie art. 10 u.k.w. i h., które można wytoczyć przed właściwym sądem w postępowaniu cywilnym.

W osobistej apelacji wnioskodawcy zaskarżającej wpis w całości zarzucono niewyjaśnienie podstawowych decyzji koniecznych i koniecznych okoliczności sprawy przez brak rozpoznania w pełni żądania podstawowego zawartego we wniosku z 6 sierpnia 2015 roku oraz sprzeczność i dowolność ustaleń poprzez przywrócenie pierwotnie istniejących wpisów.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje :**

Apelacja nie jest zasadna.

Ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji dokonane w oparciu o akta księgi wieczystej i znajdujące się w tych aktach dokumenty, wnioski oraz dołączone do niego dokumenty a także akta księgi wieczystej dotychczasowe wpisy są prawidłowe i nie ma potrzeby ich ponownego przytaczania . Stanowią one także podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego. Również wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne przez Sąd pierwszej instancji ocenić należało jako trafne które Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę w pełni podziela.

Należy podkreślić , iż w orzeczeniu uchylającym wpis w następstwie wniesionej przez wnioskodawcę apelacji już wówczas Sąd Okręgowy w sposób jednoznaczny w swoich zaleceniach polecił rozważenie Sądowi Rejonowemu co do zasady możliwości dokonania sprostowania powstałej omyłki wynikającej z aktu notarialnego z 18 lipca 2012 roku jako przedmiotu żądania wniosku wskazując na istniejące uzasadnione wątpliwości w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy co do możliwości orzekania w tym przedmiocie przez sąd wieczystoksięgowy. Okoliczności te co należy podkreślić zostały przy ponownym rozpoznaniu sprawy przez Sąd Rejonowy rozważone wszechstronnie , a wnioski z nich wypływające ocenić należało za trafne i przekonujące.

Nie doszło przede wszystkim do zarzucanych w apelacji naruszeń zwłaszcza w kwestii nieprawidłowej oceny aktu notarialnego z 5 czerwca 2015 roku którym notariusz dokonał sprostowania wywołanego przez siebie błędu zawartego we wcześniej sporządzonym w dniu 18 lipca 2012 roku akcie notarialnym.

Należy zatem raz jeszcze idąc tropem rozważań Sądu pierwszej instancji podkreślić , iż przyjęty przez wnioskodawcę tryb postępowania polegający na żądaniu sprostowania usterek wpisów istniejących w przedmiotowej księdze wieczystej co do wielkości ujawnionych w księdze wieczystej udziałów we współwłasności jest także w ocenie Sądu Okręgowego niemożliwy do zrealizowania na podstawie art. 626<sup>13</sup> § 2 k.p.c. bo tylko ewentualnie ta podstawa mogłaby stanowić podstawę prawną żadanego we wniosku sprostowania wpisu.

Zdaniem Sądu Okręgowego błąd co do wysokości udziałów wynikający z aktu notarialnego z 18 lipca 2012 roku można byłoby sprostować w trybie wskazanego powyżej przepisu o ile dostrzeżony on zostałby niezwłocznie i nie miałyby miejsca później po dokonaniu takiego błędnego wpisu żadne kolejne wpisy wynikające z czynności prawnych opartych już na stanie prawnym nieruchomości wynikającym z popełnionego błędu. Skutki bowiem sprostowania usterki wpisu odnoszą się do pierwotnego wpisu, a nie kolejnych wpisów , które oparte są co należy podkreślić już na domniemaniu , że prawo wpisane do księgi wieczystej zgodne jest z rzeczywistym stanem prawnym ( art. 3 u.k.w.h. ). Innymi słowy aktualny nabywca udziału w przedmiotowej nieruchomości nie może zostać zaskoczony tym , iż następnie na podstawie wniosku o korektę wpisu jego udział zostanie zmieniony. Może to nastąpić jedynie w procesie cywilnym na pełnych zasadach kontradyktoryjności w którym osoba , której prawo nie jest wpisane lub wpisane jest błędnie będzie żądać usunięcia tej niezgodności ( art. 10 u.k.w.i h. ). Kwestia ta jest w ocenie Sądu Okręgowego fundamentalna na gruncie prowadzenia ksiąg wieczystych i ich funkcji polegającej w istocie na zabezpieczeniu pełnej wiarygodności i pewności obrotu prawnego nieruchomościami gwarantowanej także na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych ( art. 5 u.k.w.h.).

Już tylko z przedstawionych przyczyn wniosek o wpis nie mógł zostać uwzględniony co oznaczało zachowanie dotychczasowego stanu prawnego nieruchomości czemu trafnie wyraz nadał Sąd Rejonowy w swoim rozstrzygnięciu.

Tylko na marginesie powyższych rozważań wskazać należało, iż nawet chcąc uwzględnić wniosek w zakresie sprostowania wysokości udziałów we współwłasności, sprostowanie takie mogłoby odnieść swój skutek tylko i

wyłącznie co do kwestii technicznych polegających na korekcie zapisu mianownika ułamka przez co nie naruszałoby zgodności treści księgi wieczystej ze stanem prawnym . Tym czasem żądana korekta wpisu nie ograniczała się do samego mianownika ale również licznika ułamka udziału we współwłasności , a to oznacza , iż żądana we wniosku korekta ingerowałaby w kwestie własności poprzez z jednej strony zwiększenie i z drugiej strony zmniejszenie udziałów współwłaścicieli , a to przekracza uprawnienia Sądu wieczystoksięgowego i wymyka się spod jego kognicji , na co także trafnie uwagę zwrócił Sąd Rejonowy. Sąd wieczystoksięgowy nie może bowiem w tym postępowaniu rozstrzygać sporów dotyczących własności w tym wysokości udziałów a kwestia ta przynajmniej od wpisu na podstawie aktu notarialnego z 18 lipca 2012 roku pozostaje sporną.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c.. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. postanowił jak na wstępie w punkcie 1 ( pierwszym ).

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy postanowił na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. jak w punkcie 2 ( drugim ).

/ SSO Marek Lewandowski / /SSO Włodzimierz Jasiński/ / SSO Marek Paczkowski /