

Sygn. akt II Ca 2371/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny - Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SO Katarzyna Biernat-Jarek (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Grzegorz Buła

SO Krzysztof Lisek

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2017 roku w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku A. K.

z udziałem M. K.

o wpis w dziale II księgi wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 9 sierpnia 2017 roku , sygn. akt DzKw KR1P/00019073/17

postanawia: oddalić apelację.

SSO Grzegorz Buła SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Krzysztof Lisek

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie oddalił wniosek A. K. o sprostowanie błędu migracji polegającego na błędnie wpisanej wysokości udziału nr 18 w dziale II księgi wieczystej o numerze (...) to jest w zakresie udziału (...) poprzez wpisanie prawidłowej wysokości udziału to jest (...).

Rozpoznając skargę wniesioną przez wnioskodawcę na wcześniejsze postanowienie Referendarza Sądowego z dnia 16 marca 2017 r. oddalającego wniosek, Sąd Rejonowy w wskazał na poczynione w toku postępowania ustalenia, że umową sprzedaży z dnia 4 kwietnia 2003 roku Rep. (...) A. i R. małżonkowie D. nabyli od (...) spółki z o.o. z siedzibą w K. udział we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) w wysokości (...) części i w takim też udziale zostali ujawnieni w dziale drugim dotychczasowej księgi wieczystej nr (...).

Jednocześnie w wyniku oczywistej omyłki zamiast odjąć od udziału spółki (...) (wynoszącego wówczas (...) cz) prawidłowy udział - odjęto udział wynoszący (...) ujawniając tę spółkę w udziale wynoszącym tylko (...). Ten wpis spowodował, iż w momencie przeprowadzenia migracji przez ośrodek migracyjny udziały we współwłasności nieruchomości ujawnione w dziale drugim księgi wieczystej (...) nie zsumowały się do całości, dlatego też ośrodek migracyjny sugerując się wielkością udziału spółki uznał, iż pomyłka nastąpiła przy wpisie na rzecz R. i A. małżonków D. i przemigrował udział w wysokości (...) zamiast (...) części.

Z dalszych wpisów wynika, że spółka (...) przy zbywaniu dalszych udziałów nieruchomości „rozwiązała” problem ujawnienia w księdze jej udziału w zaniżonej wysokości w ten sposób, że sprzedawane udziały były coraz mniejsze.

Przemigrowany udział (...) części stanowił przedmiot umowy sprzedaży z dnia 20 kwietnia 2016 roku (...) i na wniosek o sygnaturze DzKw 33296/16 w dniu 15.07.2016 r. dokonano wpisu prawa własności w udziale w wysokości (...) części ujawniając udział pod nr 18 na rzecz wnioskodawcy i uczestniczki.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z przepisem art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 2003 roku o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, sprostowania błędów powstałych podczas migracji ksiąg wieczystych dokonuje sąd z urzędu lub na wniosek zainteresowanego w postępowaniu nieprocesowym przy czym sprostowanie to ogranicza się do oczywistych usterek przekopiowania księgi z nośnika papierowego do postaci elektronicznej.

Tymczasem udział nr 18, którego dotyczy żądanie wniosku nie jest udziałem ujawnionym przez ośrodek migracyjny w wyniku przeprowadzenia migracji. Jest to bowiem prawomocny wpis prawa współwłasności na rzecz wnioskodawcy i uczestniczki na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 kwietnia 2016 roku dokonany na wniosek, a nie w wyniku migracji dokonanej przez ośrodek migracyjny.

W istocie żądanie wniosku zmierza do dokonania przez sąd wieczystoksięgowy kontroli prawidłowości prawomocnego orzeczenia sądu jakim jest wpis z dnia 15 lipca 2016 r. dokonany na wniosek (...), a taka kontrola jest niedopuszczalna.

Wskazał Sąd Rejonowy, iż sąd wieczystoksięgowy jest związany nawet nieprawomocnym wcześniejszym wpisem dokonanym w innym postępowaniu wieczystoksięgowym zgodnie z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i nie może powtórnie badać wpisu już dokonanego, zwłaszcza nie może dokonywać kontroli prawidłowości takiego wpisu.

Wskazał Sąd, że zachodzą negatywne przesłanki z powołanego powyżej przepisu art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 2003 roku.

Wnosząc apelację nazwaną zażaleniem od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie wnioskodawca zaskarżył je w całości, zarzucając naruszenie artykułu 18 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 2003 o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym poprzez bezzasadne jego niezastosowanie w sytuacji, gdy zaistniał błąd w wysokości udziału jaki przysługuje jemu oraz jego żonie jest omyłką natury rachunkowej i winien być naprawiony w drodze niniejszego postępowania.

W związku z tym zarzutem domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia i uwzględnienia jego wniosku w całości, przez dokonanie żadanego sprostowania, ewentualnie wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Zarzucił, że z uzasadnienia sądu wynika popełnienie błędu przez ośrodek migracyjny, które spowodowało umieszczenie niewłaściwego udziału w systemie informatycznym.

Z pierwotnej księgi wieczystej wynikał bowiem prawidłowy udział małżonków D. w wysokości (...), natomiast ośrodek migracyjny przeniósł udział w wysokości (...).

Wobec tego, że udział w wysokości (...) odpowiada około 90 mkw powierzchni garażu, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) pobierane są od niego podatki w zawyżonej wysokości, a zatem niezrozumiałym jest dla niego konieczność ponoszenia kosztów związanych z podatkiem od nieruchomości od większej powierzchni lokalu z powodu nieprawidłowości natury rachunkowej, która pojawiła się poprzez przenoszenie treści księgi wieczystej przez ośrodek migracyjny.

Umowa sprzedaży, która obejmowała sprzedaż spornego udziału byłaby prawidłowo sporządzona gdyby nie dokonano błędnego wpisu w księdze wieczystej, albowiem strony umowy opierały się na treść księgi wieczystej, którą uznawały za wiarygodny dowód na okoliczność ustalenia wysokości udziału. Ponadto przedmiotem umowy sprzedaży był udział w prawie własności w wysokości (...), co ma odpowiadać około 9 mkw powierzchni, a tej właśnie kwestii dotyczy żądanie sprostowania błędów migracji, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Zgodnie z przepisem art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wyznaczającym zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym postępowanie wieczystoksięgowe jest postępowaniem sformalizowanym. Przy rozpoznawaniu przez sąd wniosku o wpis badaniu podlega treść wniosku, treść i forma dokumentów dołączonych do wniosku i stanowiących podstawę wpisu oraz treść księgi wieczystej. Zatem sąd w ramach rozpoznawania zasadności, bądź bezzasadności wniosku inicjującego postępowanie w sprawie jest obowiązany badać wyłącznie dokumenty mające stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej.

W niniejszej sprawie żądanie wniosku dotyczyło sprostowania błędów migracji, którego przejawem było ujawnienie w księdze wieczystej niewłaściwej wielkości udziału zapisanego pod nr 18 tj. (...) w miejsce błędnie ujawnionego udziału w wysokości (...).

Jak wynika z prawidłowego ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego małżonkowie A. D. i R. D. zostali ujawnieni jako współwłaściciele nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) w udziale (...), taki bowiem udział we współwłasności nabyli; i zawierając umowę z dnia 4.04.2003 r. Rep. (...) przed not. S. M.. Jednocześnie nieprawidłowo ujawniony został udział zbywającego (...) spółki z o.o. z siedzibą w K. w wysokości (...) cz.

Rację ma apelujący podnosząc, iż niewłaściwy udział małżonków D. ujawniony został nie w wyniku nieprawidłowego wpisu ich prawa własności, ale w czasie przenoszenia treści księgi papierowej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, a błąd ten nie został wychwycony na etapie dalszych rozporządzeń udziałami w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), w tym również przy zawieraniu przez wnioskodawcę i jego żonę umowy sprzedaży z dnia 20 kwietnia 2016 roku Rep. (...) przed not. B. O., na podstawie której A. K. oraz M. K. na prawach wspólności ustawowej nabyli udział w wysokości (...) części w nieruchomości objętej tą księgą i w takim udziale wpisani zostali do księgi wieczystej.

Zgodzić się należy z wnioskodawcą, że nabycie przez nich takiego udziału było wynikiem działania w zaufaniu do treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Przeszkodą, która uniemożliwia Sądowi dokonanie sprostowania, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o przeopieczczeniu treści księgi wieczystej (...) jest okoliczność, że nieprawidłowy udział był przedmiotem obrotu, a małżonkowie K. zostali ujawnieni jako właściciele w księdze wieczystej, skutkiem czego treść księgi wieczystej nie odzwierciedla stanu prawnego zgodnego z rzeczywistym na co wskazują dołączone do akt księgi wieczystej umowy sprzedaży. Przedmiotem sprostowania nie będzie bowiem błąd migracji do którego miałby zastosowanie cyt. art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 2003 roku, ale prawomocny wpis z dnia 22 kwietnia 2016 roku na podstawie którego, A. K. i M. K. ujawnieni zostali jako współwłaściciele nieruchomości w udziale (...).

Stosownie do art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Jakkolwiek ustawodawca odsyła w takich wypadkach na drogę procesu i wskazuje na konieczność wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej, wydaje się że w niektórych wypadkach dopuszczalne byłoby złożenie przez bezpośrednio zainteresowanych (strony umowy) odpowiednich oświadczeń przed notariuszem dla wyeliminowania niezgodności.

Wiąże się to z uciążliwością dla zainteresowanych, zwłaszcza jeśli treść złożonych oświadczeń, była wynikiem błędu, na który strony umowy nie miały wpływu, nie można jednak tracić z pola widzenia, że obowiązujące przepisy regulujące zasady dokonywania wpisów w księgach wieczystych mają charakter uniwersalny i mają gwarantować osobom, których prawa są ujawnione w księgach wieczystych nienaruszalność tych praw zgodnie z celem jakemu służą księgi wieczyste, a o którym mowa w art. 1 u art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Na marginesie dodać jedynie należy, że w sprawie nie ma też zastosowania art. 626<sup>13</sup> § 2 k.p.c. albowiem wykazane błędy nie stanowią usterki wpisu z dn. 22.04.2016 r. DzKw Kr1P/00033296/16.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

SSO Grzegorz Buła SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Krzysztof Lisek