

Sygn. akt II Ca 18/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 lutego 2018 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Longa (spr.)

Sędziowie: SO Małgorzata Grzesik

SO Zbigniew Ciechanowicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 26 lutego 2018 roku w S.

sprawy z wniosku W. S.

o sprostowanie wpisu w dziale I – O

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w S. z dnia 27 października 2017 roku, sygn. akt Dz.Kw. 7295/17, KW nr (...)

postanawia:

***oddalić apelację.***

SSO Małgorzata Grzesik SSO Katarzyna Longa SSO Zbigniew Ciechanowicz

Sygn. akt II Ca 18/18

## UZASADNIENIE

W dniu 30 czerwca 2017 r. wpłynął do księgi wieczystej nr (...) wniosek W. S. o sprostowanie wpisu w dziale I – O księgi wieczystej, poprzez wskazanie jako powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w C. przy ul. (...) powierzchni 105,23 m<sup>2</sup>, zamiast wskazanej tam powierzchni 101,04 m<sup>2</sup>.

Postanowieniem z dnia 03 sierpnia 2017 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w S. oddalił powyższy wniosek.

Na powyższe orzeczenie referendarza sądowego wpłynęła skarga wnioskodawczyni, która wniosła o dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem.

Postanowieniem z dnia 27 października 2017 r., na skutek skargi wnioskodawczyni na orzeczenie referendarza sądowego, Sąd Rejonowy w S. oddalił wniosek.

W uzasadnieniu powyższego rozstrzygnięcia Sąd przytoczył treść przepisów art. 25 ust. 1 pkt 1 u.k.w.h., art. 27 ust. 1 - 3 u.k.w.h., art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. oraz zważył, że treść wniosku wskazuje, iż żądanie dotyczy wpisu w księdze wieczystej (...). Tymczasem księga o takim numerze nie istnieje i już tylko z tej przyczyny ze względu na treść (...) k.p.c. wniosek winien ulec oddaleniu. Jednocześnie Sąd wieczystoksięgowy uznał, że przedłożone dokumenty nie mogą stanowić podstawy zmiany oznaczenia lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem odrębnej własności, gdyż zgodnie z § 79 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym lokal będący przedmiotem odrębnej własności oznacza się na podstawie aktu notarialnego lub orzeczenia sądu, a także wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru lokali lub wypisu z kartoteki

lokali. Nadto złożone dokumenty nie są oryginałami ani kopiami poświadczonymi za zgodność oryginałem w sposób równorzędny oryginałowi, a zwykłymi kserokopiami. W ocenie Sądu pomimo tego, iż złożone dokumenty w postaci wypisu i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków spełniają wymogi formalne, nie jest możliwe uwzględnienie wniosku albowiem koniecznym byłoby, aby dane zawarte w tych dokumentach były tożsame z danymi zawartymi w akcie notarialnym lub orzeczeniu sądu (§ 79 w/w rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości). Analiza aktów notarialnych znajdujących się w aktach księgi wieczystej wskazuje, iż powierzchnię lokalu określono jako 101,04 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę powyższe rozbieżności Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziła się wnioskodawczyni zarzucając zaskarżonemu postanowieniu:

a) naruszenie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w z zw. z art. 130 § 1 k.p.c. w zakresie w jakim sąd uznał, iż omyłkowe pominięcie ostatniej z cyfr w numeracji księgi wieczystej, której dotyczył wniosek, stanowi przeszkodę do dokonania żądanego wpisu;

b) naruszenie art. 27 ust. 1 i 2 u.k.w.h. oraz art. 626<sup>8</sup> § 1 i 4 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie, prowadzące do błędnego zastosowania art. 626<sup>9</sup> k.p.c., a wyrażające się w niedokonaniu sprostowania oznaczenia nieruchomości w dziale I księgi wieczystej nr (...), ani na wniosek ani z urzędu, w sytuacji gdy niezgodność danych katastru nieruchomości z oznaczeniem tej nieruchomości w księdze wieczystej w zakresie jej powierzchni jest oczywista i wynika z dostarczonych sądowi dokumentów sporządzonych przez organy katastralne w formie prawem przewidzianej, a nadto była możliwa do zweryfikowania poprzez podejmowane z urzędu sprawdzenie i porównanie danych wskazanych we wniosku i ujawnionych w księdze wieczystej z danymi katastru nieruchomości;

c) naruszenie § 79 rozporządzenia w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznych w zw. z art. 27 ust. 1 i 2 u.k.w.h. oraz art. 2 pkt 8, art. 20 ust. 1 pkt 3 i art. 21 ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne poprzez błędną wykładnię i uznanie, iż warunkiem dokonania wpisu o treści żądanej przez wnioskodawczynię jest to „aby dane zawarte w złożonych dokumentach w postaci wypisu i wyrysów były tożsame z danymi zawartymi w akcie notarialnym lub orzeczeniu sądu”, podczas gdy prawidłowa egzegeza tych przepisów, prowadzi do wniosku, iż warunek taki nie istnieje a w przypadku rozbieżności danych decydująca jest treść danych katastru nieruchomości;

d) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na sprzecznych ustaleniach, dotyczących raz spełniania, a raz nie wymogów formalnych przez złożone dokumenty i to w sytuacji gdy Sąd dysponował oryginałami dokumentów w postaci wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów, budynków lokali, wystarczającymi do dokonania żądanego wpisu;

e) pominięcie milczeniem twierdzeń i zarzutów podniesionych w skardze na postanowienie referendarza i ograniczenie się przez Sąd I instancji do powtórzenia stanowiska wyrażonego w uzasadnieniu postanowienia referendarskiego.

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca zarzuciła, że drobna omyłka pisarska w oznaczeniu numeru księgi wieczystej nie stanowi przeszkody w rozpoznaniu wniosku o wpis, a co najwyżej błąd formalny pisma procesowego, o którym mowa w art. 130 § 1 k.p.c.

Podnosząc zarzuty naruszenia art. 27 ust. 1 i 2 u.k.w.h. skarżąca wskazała, że błędem jest odwoływanie się do treści aktów notarialnych jako źródła danych o powierzchni obu lokali. Źródłem takich danych jest wyłącznie kataster nieruchomości, co wynika nie tylko z art. 27 ust. 1 i 2 u.k.w.h., ale również art. 2 pkt 8, art. 20 ust. 1 pkt 3, art. 21 ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. W ocenie apelującej spostrzeżenie przez Sąd różnicy pomiędzy danymi katastralnymi a danymi przyjętymi w akcie notarialnym nie daje podstaw do odmowy zastosowania

procedury z art. 27 ust. 1 i 2 u.k.w.h., a równorzędne traktowanie danych przyjętych w akcie notarialnym z danymi katastru nieruchomości, świadczą o głębokim niezrozumieniu zasad i reguł prowadzenia katastru nieruchomości oraz doniosłości danych zawartych w katastrze dla danych ujawnianych w dziale I - O ksiąg wieczystych.

Dalej apelująca zarzuciła, że sąd dokonał błędnych ustaleń faktycznych w sprawie, albowiem uznał, że złożone dokumenty nie są oryginałami tylko kserokopiami dokumentów w postaci wypisu i wyrys. Trudno zdaniem skarżącej zrozumieć co w rzeczywistości Sąd ma na myśli, które dokumenty uważa za spełniające wymogi formalne, a które nie, a więc nie sposób tych ustaleń uznać za trafne. Jednocześnie wskazała, iż sąd wieczystoksięgowy dysponował niezbędnymi wypisami i wyrysami z katastru nieruchomości, sporządzonymi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa przez uprawniony organ administracji geodezyjnej i zawierającymi wszelkie niezbędne klauzule urzędowe.

Wreszcie apelująca zarzuciła, że sąd pominął twierdzenia i zarzuty podniesione przez nią w skardze na orzeczenie referendarza. W istocie przepisał treść zaskarżonego orzeczenia, dokonując jedynie drobnych i nieistotnych zmian stylistycznych. Podkreśliła, że nie odniósł się do zarzutów naruszenia art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w zw. z art. 130 § 1 k.p.c. oraz art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w zw. z art. 27 ust. 1 u.k.w.h., powielając w uzasadnieniu swojego postanowienia te same argumenty, które przytoczył referendarz a które zakwestionowała skarżąca, bez wyjaśnienia dlaczego jej zarzuty uznał za niezasadne.

W pismach datowanych na dzień 31 stycznia 2018 r., 1 lutego 2018 r. i 23 lutego 2018 r. skarżąca podtrzymała dotychczasowe stanowisko i przedstawiła dokumenty.

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

Apelacja wnioskodawczyni jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Zgodnie z art. 626<sup>13</sup> § 2 k.p.c., sprostowania usterek wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dokonuje się z urzędu. Przewidziane na gruncie cytowanego wyższej przepisu działanie sądu z urzędu w przedmiocie sprostowania usterek wpisu nie wywołujące niezgodności z treścią księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie wyłącza inicjatywy osób zainteresowanych (T. Ereciński (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Postępowanie rozpoznawcze. Postępowanie zabezpieczające, wyd. V, WK 2016). Wniosek o sprostowanie może więc złożyć, stosownie do dyspozycji art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c., właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ.

W rozpatrywanej sprawie istotnym jest, że wnioskodawczyni wskazując na niezgodność danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej domagała się w niniejszym postępowaniu sprostowania wpisu w dziale I – O księgi wieczystej nr (...), poprzez wskazanie, iż powierzchnia użytkowa objętego tą księgą wieczystą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. przy ul. (...) wynosi 105,23 m<sup>2</sup>, zamiast wskazanej obecnie w treści księgi wieczystej powierzchni 101,04 m<sup>2</sup>.

W przypadku zaś niezgodności danych widniejących w katastrze nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej ustawodawca w sposób szczególny unormował kwestię sprostowania tego typu wpisów przewidując w art. 27 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 tj.; dalej: u.k.w.h.), że w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje - na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika - sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości (ust. 1). Sprostowanie, o którym mowa w ust. 1, może być dokonane także z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości (ust. 2). Z jednoznacznego brzmienia art. 27 ust. 1 i 2 u.k.w.h. wynika wyraźnie, że w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sprostowanie wpisu w tym zakresie może nastąpić przez sąd z urzędu albo na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika. Należy przyjąć, że przepis

ten ma charakter szczególny i dlatego też o tym, kto jest legitymowany do złożenia wniosku o sprostowanie oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej, rozstrzyga wyłącznie art. 27 u.k.w.h. (por. postanowienie SN z dnia 15 kwietnia 1997 r., I CKN 26/97, LEX nr 30900).

Nie ulega najmniejszym wątpliwościom, iż wnioskodawczyni W. S. jest właścicielką nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Mają na uwadze tą okoliczność oraz treść art. 27 ust. 1 i 2 u.k.w.h. przyjęć należało, że co do zasady wnioskodawczyni przysługiwała legitymacja czynna do złożenia wniosku o sprostowanie oznaczenia tej nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej.

Tym niemniej zgodzić należało się z Sądem I instancji, iż pomimo przysługiwania skarżącej czynnej legitymacji do złożenia wniosku w tym przedmiocie, jej żądanie i tak nie mogło zostać uwzględnione.

Otóż należy zauważyć, że stosownie do art. 25 ust. 1 pkt 1 u.k.w.h., księga wieczysta zawiera cztery działy, z których pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością, co precyzuje § 27 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. z 2001 r., nr 102, poz. 1122 ze zm.) stanowiąc, iż dział I księgi wieczystej składa się z działu I-O "Oznaczenie nieruchomości" i działu I-Sp "Spis praw związanych z własnością". W dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej wpisuje się odpowiednio dane określone w § 31, przy czym w lam 6 (...) wpisuje się powierzchnię użytkową lokalu oraz pod tym wpisem powierzchnię użytkową pomieszczeń przynależnych (§ 33 pkt 3 w/w rozporządzenia). W przypadku lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności, oznacza się go na podstawie aktu notarialnego lub orzeczenia sądu, a także wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru lokali lub wypisu z kartoteki lokali, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej (§ 29 w/w rozporządzenia).

Mieć należy na uwadze, że Dział I-O księgi wieczystej – którego wpisu sprostowania domagała się wnioskodawczyni - nie jest przeznaczony do wpisów praw, lecz do wpisywania danych faktycznych. Wprawdzie treść wpisów w tym dziale powinna być zgodna z danymi z katastru nieruchomości, to jednak wpisy te nie przesądzają prawa własności, nie są objęte domniemaniem prawdziwości (art. 3 u.k.w.h.) oraz nie są chronione rękojmnią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sprostowanie o którym mowa w art. 626<sup>13</sup> § 2 k.p.c. oraz w art. 27 u.k.w.h. dotyczy usterek wpisu, które nie powodują niezgodności stanu prawnego wynikającego z treści wpisu z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Nie może budzić wątpliwości, że sprostowanie powierzchni nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej nie jest bowiem usunięciem niezgodności w rozumieniu art. 10 u.k.w.h., w myśl którego, 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 nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Wszak określenie powierzchni w dziale I służy tylko oznaczeniu nieruchomości. Jako że wpisy w tym dziale nie dotyczą praw, ich nieprawidłowość nie powoduje niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i nie podlega uzgodnieniu w trybie art. 10 u.k.w.h.. Wszelkie nieprawidłowości w tym zakresie mogą być sprostowane na podstawie przepisów art. 626<sup>13</sup> § 2 k.p.c. albo art. 27 u.k.w.h., jeśli niezgodność dotyczy danych widniejących w katastrze nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej. (por. postanowienie SN z dnia 26 marca 2015 r., V CZ 3/15, LEX nr 1678971; wyrok SN z dnia 24 listopada 1997 r., II CKU 110/97, LEX nr 32492).

Choć co do zasady przewidziane w art. 27 u.k.w.h. sprostowanie służy tylko realizacji postulatu ścisłego powiązania danych zawartych w dziale I - O księgi wieczystej z danymi z katastru nieruchomości, to jednak zgodzić należy się z tym, że jeżeli oznaczenie w dziale I-o księgi wieczystej jest tego rodzaju, że obejmuje część gruntu lub innej rzeczy będącej przedmiotem wpisanego prawa nie należącą do uprawnionego z księgi wieczystej lecz stanowiącą przedmiot cudzego prawa to żądanie wykreślenia wpisu w dziale I-o nie dotyczy tylko sprostowania danych faktycznych, lecz zmierza do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu w celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w dziale II księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I-O. W takim przypadku wykreślenie oznaczenia ujawnionego w dziale I-o danej księgi wieczystej musi być postrzegane jako dotyczące praw osoby wpisanej w dziale II tej księgi wieczystej oraz praw osoby trzeciej

dotychczas w księdze wieczystej nieujawnionej i nie może być wynikiem sprostowania w trybie art. 626<sup>13</sup> § 2 k.p.c. lub art. 27 u.k.w.h., lecz wymaga uzgodnienia w trybie art. 10 u.k.w.h. (por. postanowienie SN z dnia 17 listopada 2006 r., V CSK 284/06, LEX nr 607575).

W niniejszej sprawie z taką właśnie sytuacją mieliśmy do czynienia. Wszak co nie ulega wątpliwości, wnioskodawczyni domagając się sprostowania w dziale I – O księgi wieczystej nr (...) powierzchni lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...) wskazywała na okoliczność, iż lokal ma w rzeczywistości większą powierzchnię (105,23 m<sup>2</sup>, zamiast wskazanej 101,04 m<sup>2</sup>), bowiem niezasadnie przy wskazanej w księdze wieczystej powierzchni przedmiotowego lokalu nie uwzględniono część powierzchni lokalu mieszkalnego stanowiącego własność wnioskodawczyni i niejako przyłączono ją do powierzchni lokalu nr (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W istocie zatem żądanie sprostowania wpisu w dziale I-o nie dotyczy tylko sprostowania danych faktycznych, lecz zmierza do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionej w celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w dziale II księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I-o księgi wieczystej. W takim przypadku określenie prawidłowej powierzchni lokalu mieszkalnego w dziale I-o księgi wieczystej nie może nastąpić w drodze sprostowania w trybie art. 27 u.k.w.h., lecz konieczne będzie wytoczenie powództwa o uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w trybie art. 10 u.k.w.h. Z tego względu wnioski wnioskodawczyni o sprostowanie nie mógł zostać uwzględniony, co przesądzało o przyjęciu, że postanowienie Sądu I instancji jako odpowiadające prawu winno się ostać.

Tak argumentując i nie znajdując podstawy do zmiany zaskarżonego orzeczenia, Sąd Okręgowy apelację wnioskodawczyni oddalił, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono w sentencji postanowienia.

SSO Małgorzata Grzesik SSO Katarzyna Longa SSO Zbigniew Ciechanowicz

Sygn. akt II Ca 18/18 S., dnia 26 lutego 2018 r.

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować i zakreślić w Ca;
2. odpis postanowienia doręczyć skarżącej z pouczeniem o skardze kasacyjnej;
3. po wpłynięciu skargi akta przedstawić Przewodniczącej Wydziału;
4. akta księgi wieczystej zwrócić SR po bezskutecznym upływie terminu na wniesienie skargi.