

Sygn. akt II Ca 785/13

II Cz 1111/13

POSTANOWIENIE

Dnia 10 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Wiesława Buczek-Markowska (spr.)

Sędziowie: SO Agnieszka Bednarek- Moraś

SO Marzenna Ernest

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 10 lutego 2014 r. w Szczecinie

sprawy z urzędu

z udziałem E. K., J. K. (1), (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., R. D., K. D., J. Z., Ł. P., M. S., H. S., I. K., Z. K., R. K., J. K. (2), Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie, (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością S.K-A z siedzibą w S., A. B.

o sprostowanie wpisów o przeniesieniu praw do współobciążenia

na skutek apelacji i zażalenia uczestników E. K. i J. K. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 2 kwietnia 2013 r., sygn. akt Dz. Kw 1377/13, Kw (...) i (...)

postanawia:

I. **oddalić apelację;**

II. **oddalić zażalenie.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie utrzymał w mocy wpis dokonany w dniu 5 marca 2013 r. z urzędu Dz. Kw 1377/13 w dziale III księgi wieczystej nr (...) i KW nr (...) i oddalił skargę uczestników E. K. i J. K. (1) wniesioną w dniu 18 marca 2013 r. (pkt I), ustalił, że koszty postępowania skargowego w kwocie 100 zł ponoszą solidarnie skarżący (pkt II).

W uzasadnieniu Sąd ten wskazał, iż zarządzeniem z dnia 5 marca 2013 r. wszczęte zostało postępowanie z urzędu w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. polegające na sprostowaniu w przedmiotowych księgach wieczystych usterki wpisu z dnia 25 października 2012 r. (Dz.Kw.3795/12). Sprawie nadano sygnaturę: Dz. Kw 1377/13

Postanowieniem z dnia 5 marca 2013 r. sąd w osobie referendarza na podstawie art. 626¹³ § 2 k.p.c. postanowił sprostować usterkę wpisu z dnia 25 października 2012 r., Dz. Kw 3795/12 poprzez:

1. przeniesienie do działu III księgi wieczystej (...), do wspólnego obciążenia z nieruchomością, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz wpisów dotyczących przyłączenia się wierzycieli do toczącej się egzekucji z nieruchomości;

2. wpisanie w dziale III księgi wieczystej nr (...) w podrubryce 3.4.1 „Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia” w podpolu 3.4.1.6 „Lista nieruchomości współobciążonych” w podpolu A: „numer księgi wieczystej” wpisać: „KW (...)” w podpolu B: „numer wpisu” wpisać: „1”.

Jednocześnie zostały dokonane w tej dacie stosowne wpisy w przedmiotowych księgach wieczystych w oparciu m.in. o niniejsze orzeczenie.

Odpis postanowienia wraz zawiadomieniem o wpisie został doręczony uczestnikom E. i J. K. (1) w dniu 11 marca 2013 r. W dniu 18 marca 2013 r. wpłynęła skarga E. i J. K. (1). Zaskarżono postanowienie z dnia 5 marca 2013 r. i wniesiono o jego uchylenie w całości zgodnie z art. 518¹ § 3 zd.2 k.p.c. Złożono jednocześnie wniosek o przeprowadzenie dowodu ze znajdującego się w aktach księgi wieczystej nr (...) postanowienia komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie P. M. z dnia 25 sierpnia 2011 r. o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z wniosku I. i Z. K. przeciwko (...) sp. z o.o. i ustaleniu jego kosztów, sygn. akt KM 804/10, które zostało załączone do wniosku skarżących o wpis w księdze wieczystej KW Nr (...) z dnia 20 grudnia 2012 r. - na okoliczność umorzenia egzekucji z nieruchomości KW nr (...) z wniosku I. i Z. K. oraz innych wierzycieli.

Rozpoznając powyższą skargę na orzeczenie referendarza sądowego, Sąd I instancji odwołał się do treści art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. Sąd wyjaśnił przy tym, iż powołany art. 626⁸ § 2 k.p.c. wyznacza granice kognicji sądu wieczystoksięgowego i nie daje kompetencji do wykroczenia poza określony w niej zakres.

Sąd podkreślił, że sąd wieczystoksięgowy z urzędu nie przeprowadza żadnego postępowania dowodowego, a opiera się jedynie na treści wniosku, treści i formie dokumentów przedstawionych przez wnioskodawcę oraz treści księgi wieczystej. Kognicja sądu wieczystoksięgowego pozwala uniknąć uwikłania postępowania o wpis o rozstrzygnięcie każdorazowo sporów o istnienie prawa wpisanego lub podlegającego wpisowi lub wykreśleniu. Wyłączona jest więc możliwość prowadzenia postępowania dowodowego i dokonywania na jego podstawie ustaleń faktycznych.

Zgodnie z treścią art. 350 § 1 k.p.c. sąd może z urzędu sprostować w wyroku niedokładności, błędy pisarskie albo rachunkowe lub inne oczywiste omyłki. Niniejszy przepis znajduje zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym (art. 13 § 2 k.p.c.). Jednakże sprostowanie omyłek popełnionych w szczególnym rodzaju orzeczeń jakim są wpisy do księgi wieczystej reguluje art. 626¹³ § 2 k.p.c. Przepis ten stanowi, iż sprostowanie usterek wpisu, które nie mogą wywoływać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dokonuje się z urzędu.

W przedmiotowej sprawie w momencie dokonywania przez referendarza sądowego wpisu na wniosek z 11 czerwca 2012 r., Dz. Kw 3795/12 polegającego na wyodrębnieniu z księgi wieczystej nr (...) lokalu mieszkalnego nr (...) położonego M. przy ul. (...), założeniu dla niego nowej księgi wieczystej (KW (...)) z jednoczesnym wpisem prawa własności na rzecz E. K. oraz J. K. (1) – na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej, w wyniku oczywistej omyłki nie przeniesiono z działu III księgi wieczystej nr (...) wpisów dotyczących ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz o przyłączeniu się kolejnych wierzycieli do toczącej się egzekucji z nieruchomości. Sąd wskazał, iż stosownie do treści § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 z późn.zm.) w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciężące na nieruchomości. Zatem w niniejszej sprawie referendarz winien z urzędu przenieść do

nowo założonej dla lokalu mieszkalnego nr (...) księgi wieczystej nr (...), do współobciążenia wszelkie obciążenia, w tym także ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. Zgodnie bowiem z treścią art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn.zm.), w razie wyodrębnienia lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku współwłaścicieli lokali (art. 3 ust. 2 powołanej ustawy). Nieruchomość wspólna prezentuje typ współwłasności ułamkowej przymusowej, każdemu bowiem współwłaścicielowi lokalu przysługuje w tej współwłasności odpowiedni ułamkowy udział. Ustawa o własności lokali nadała zatem prawu własności lokalu nadrzędny charakter w stosunku do prawa właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej (udziału). Oznacza to, że prawem głównym jest prawo własności lokalu, zaś prawo właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej jest prawem podrzędnym (związanym). Z tak ukształtowanej relacji wynika akcesoryjność tego ostatniego prawa w stosunku do prawa własności lokalu. W konsekwencji takiego powiązania udział w nieruchomości wspólnej nie może samodzielnie stanowić przedmiotu obrotu prawnego. Tym samym w wypadku wyodrębnienia lokalu z nieruchomości, z której toczy się egzekucja, Sąd winien z urzędu przenieść do nowo założonej księgi wieczystej - do wspólnego obciążenia wpisy dotyczące ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, albowiem egzekucja nie może toczyć się jedynie z udziału w nieruchomości wspólnej, jako prawa związanego z własnością lokalu. Taka argumentacja legła u podstaw wydanego postanowienia w dniu 5 marca 2013 r. oraz dokonania stosownych wpisów w działach III przedmiotowych ksiąg wieczystych.

W okolicznościach niniejszej sprawy niekwestionowanym jest to, iż faktycznie w dacie dokonywania wpisu w wykonaniu wniosku z dnia z 11 czerwca 2012 r., istniały stosowne wpisy w dziale III KW (...) i że zostały one przeniesione do nowozałożonej księgi wieczystej skarżących (KW (...)) w takim zakresie, w jakim istniały w KW (...). Skarżący natomiast zarzucili to, iż w momencie dokonywania tych wpisów w ich nowozałożonej księdze wieczystej wpisy te były nieaktualne, a świadczyć o tym miałyby postępowanie dowodowe, które powinien przeprowadzić sąd wieczystoksięgowy z uwagi na treść postanowienia o umorzeniu postępowania w sprawie KM 804/10.

Nadto w okolicznościach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy podkreślił, iż art. 626⁸ § 1 k.p.c. statuuje zasadę dokonywania wpisów w księdze wieczystej tylko na wniosek i w jego granicach. Jedynie w wypadkach przewidzianych w ustawie dozwolone jest dokonywanie wpisów z urzędu i tak np. art. 626¹³ § 1 k.p.c. przewidujący dokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia w wypadku stwierdzenia przez sąd niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz sprostowanie usterek wpisu, które nie mogą wywołać takiej niezgodności, a także art. 27 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dotyczący prostowania z urzędu oznaczenia nieruchomości. Sąd przytoczył także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 190/09 (LEX nr 572209), iż sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Takie stanowisko jest nadal aktualne (orzeczenie z 25 stycznia 2012 r., V CSWK 33/11).

Jednakże istotnym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było to, co jest przedmiotem skargi. Pomimo sformułowań dotyczących postanowienia referendarza sądowego z dnia 5 marca 2013 r. zawartych w niniejszej skardze, skarżący odnosi się także de facto do „treści skarżonego wpisu”. Tym samym sąd przyjął, iż faktycznie przedmiotem skargi jest wpis dokonany przez referendarza sądowego w dniu 5 marca 2013 r. w działach III przedmiotowych ksiąg wieczystych i rozpoznanie skargi powinno polegać na ocenie zasadności tego wpisu. Legło u podstaw takiego stanowiska Sądu to, iż w okolicznościach niniejszej sprawy chodzi o wpis z urzędu, który miał być dokonany jednocześnie z wykonaniem wniosku z dnia 11 czerwca 2012 r., a to że w tym czasie nie został dokonany spowodowało w ocenie referendarza sądowego potrzebę sprostowania tego wpisu i faktyczne jego dokonanie w dniu 5 marca 2013 r. Zaś wpis w księdze wieczystej w postępowaniu wieczystoksięgowym stanowi orzeczenie merytoryczne rozstrzygające o istocie sprawy (art. 626⁸ § 6 k.p.c.).

Sąd I instancji wyjaśnił w związku z tym, iż postępowanie wieczystoksięgowe jest postępowaniem nieprocesowym, uregulowanym odrębnie w przepisach art. 626¹ – 626¹³ k.p.c. Tym samym brak podstaw do stosowania w tym postępowaniu regulacji prawnej zawartej w art. 515 k.p.c. decyduje o tym specyfika tego postępowania, na którą Sąd Najwyższy wielokrotnie zwracał uwagę w swoich orzeczeniach w kontekście właśnie prowadzonego postępowania

dowodowego. Nadto w postanowieniu z dnia 06 kwietnia 2011 r. Sąd Najwyższy (w sprawie I CSK 367/10, LEX nr 960497) orzekł, iż z art. 626⁸ § 2 k.p.c. wynika, że sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty składane równocześnie z wnioskiem o wpis, a to oznacza, że w zasadzie podstawą orzekania sądu wieczystoksięgowego jest stan rzeczy z chwili złożenia wniosku. Stanowisko dopuszczające rozszerzenie kognicji sądu wieczystoksięgowego przez uwzględnienie w chwili wpisu okoliczności znanych sądowi urzędowo (art. 228 § 2 k.p.c.), np. ujawnionych w innej sprawie oczekującej na rozpoznanie w terminie późniejszym, jest sprzeczne z art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Tym samym stanowisko skarżących co do obowiązku prowadzenia postępowania dowodowego w ramach art. 515 k.p.c. jak i obowiązku brania pod uwagę treści dokumentu, dołączonego do innego wniosku, złożonego w terminie późniejszym jest nieuzasadnione (chodzi o postanowienie z 25 sierpnia 2011 r. w sprawie KM 804/10, dołączone do wniosku z dnia 27 grudnia 2012 r., Dz.Kw 8160/12). Niemniej jednak Sąd zauważył, iż sąd bada treść i formę dokumentów, także to, czy wiąże go to orzeczenie w świetle przepisów prawa chociażby art. 365 § 1 k.p.c.

Zgodnie z art. 25¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece, księgi wieczyste mogą być zakładane i prowadzone w systemie informatycznym. Także nadal obowiązujące jest rozporządzenie wykonawcze Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. Sąd wyjaśnił, iż proces przekształcania dotychczasowych ksiąg wieczystych w księgi elektroniczne wymagał szczegółowej regulacji prawnej, jak również powołania nowych instytucji prawnych. Podstawowe zasady przenoszenia treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej elektronicznej reguluje ustawa z 14 lutego 2003 r. Samą techniką procesu określa zaś rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu przenoszenia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 162 poz.1574 ze zm.). Szczegółową budowę poszczególnych działów dotychczasowej księgi wieczystej przedstawia obecnie rozporządzenie z 17 września 2001 r., a strukturę działów elektronicznej księgi wieczystej zaś rozporządzenie z 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym.

Dalej Sąd Rejonowy podał, iż w postanowieniu z dnia 10 listopada 2010 r. Sąd Najwyższy (II CSK 199/10) orzekł, iż sąd wieczystoksięgowy bada stanowiącą podstawę wpisu czynność prawną nie tylko pod względem formalnym, ale także jej skuteczność materialnoprawną, a więc zgodność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami. Brak takiej zgodności skutkuje nieważnością czynności prawnej i w rezultacie oddaleniem wniosku. Przepis § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów nakazuje sądowi, w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości, z urzędu przenieść do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia i inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości. Przepis ten stanowi normę wykonawczą, a celem jego jest zapewnienie prawidłowego odzwierciedlenia w księdze wieczystej stanu nieruchomości, a przez to realizację norm materialnoprawnych.

Odrębna własność powstaje z chwilą konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, w konsekwencji zatem udział w nieruchomości w chwili wyodrębniania lokalu podlega wszystkim tym obciążeniom, które jej dotyczą. Z tej przyczyny, na podstawie § 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r., sąd przy zakładaniu nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości, bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości, realizując tą normę wykonawczą. W ocenie Sądu z uwagi na treść rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r., która swoim zakresem obejmuje także szczegółową treść i sposób dokonywania wpisów w księgach wieczystych w okolicznościach niniejszej sprawy mamy do czynienia z taką sytuacją, iż daje on podstawę do stosowania tejże regulacji także i do wpisów dokonywanych w „księgach elektronicznych” nie tylko tzw. „papierowych”, ale właśnie w tym zakresie. Nie ma innej regulacji, a ta regulacja nie została uchylona, a także stosowanie § 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. zapewnienia prawidłowe odzwierciedlenie w księdze wieczystej stanu nieruchomości, a przez to realizację norm materialnoprawnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu-prawnego nieruchomości. Natomiast art. 2 stanowi, iż księgi wieczyste są jawne; nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę.

Przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć prawa i roszczenia wpisane w działach II-IV księgi wieczystej. Natomiast zgodnie z art. 626¹³ § 1 zd. 1 k.p.c., sąd z urzędu dokona wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zaś art. 3 ust. 1 ustawy stanowi, iż domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Natomiast art. 8 mówi, iż rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Wpis ostrzeżenia o niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wyłącza tylko rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych a nie obala domniemania z art. 3 ustawy, które nadal obowiązuje.

Tym samym Sąd I instancji nie podzielił stanowiska skarżących, iż to sąd wieczystoksięgowy ma za zadanie zapewnienie przez dokonanie wpisów z urzędu - rzeczywistego stanu prawnego danej księgi wieczystej. Przeczy temu istotna instytucja ksiąg wieczystych i zacytowane powyżej przepisy tej regulacji prawnej.

O kosztach postępowania w punkcie II orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Zasadą postępowania nieprocesowego jest, że każdy uczestnik ponosi koszty

E. i J. K. (1) wywiedli apelację oraz zażalenie na powyższe postanowienie, zaskarżając je w całości. Skarżący wnieśli o zmianę skarżonego postanowienia poprzez wykreślenie kwestionowanych wpisów dokonanych w księgach wieczystych nr (...) oraz KW nr (...); ewentualnie wnieśli o uchylenie skarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji, bądź umorzenie postępowania w braku stwierdzenia podstaw do jego prowadzenia.

Nadto wnieśli o przeprowadzenie dowodu ze znajdującego się w aktach księgi wieczystej nr (...) postanowienia komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie P. M. z dnia 25 sierpnia 2011 r. o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z wniosku I. i Z. K. przeciwko (...) sp. z o.o. i ustaleniu jego kosztów, sygn. akt KM 804/10 (poświadczona przez notariusza kopia), które zostało załączone do wniosku skarżących o wpis w księdze wieczystej nr (...) z dnia 20 grudnia 2012 r. na okoliczność umorzenia egzekucji z nieruchomości KW nr (...) z wniosku I. i Z. K. oraz innych wierzycieli.

Skarżonemu postanowieniu zarzucono naruszenie:

1. przepisów prawa materialnego:

- art. 1 ust. 1 i art. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez utrzymanie w mocy wpisów dokonanych w księgach wieczystych nr (...) i KW nr (...), które są niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym, co przeczy funkcji ksiąg wieczystych oraz obowiązkowi zachowania ich aktualności;

2. przepisów prawa procesowego:

- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu skarżonego postanowienia podstawy prawnej orzeczenia, w szczególności przyczyn, dla których Sąd I instancji uznał wniesioną skargę za środek zaskarżenia wpisu bez odniesienia się do treści i formy postanowienia referendarza sądowego z dnia 5 marca 2013 r. o sprostowaniu usterek wpisu;

- art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 626⁸ § 6 k.p.c. poprzez dokonanie wpisów z urzędu w sytuacji, gdy prawomocnie rozpoznane zostały zarówno wnioski komornika sądowego P. M. o wpisy ostrzeżeń o wszczęciu egzekucji przeciwko (...) sp. z o.o. w księdze wieczystej nr (...), jak również wnioski skarżących o wyłączenie wyodrębnionego lokalu do nowej księgi wieczystej nr (...);

- art. 626¹³ § 1 k.p.c. poprzez brak zastosowania i dokonanie wpisu co do istoty sprawy w sytuacji, gdy Sąd I instancji był uprawniony co najwyżej do wpisu ostrzeżenia w związku z dostrzeżoną niezgodnością stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych nr (...) i KW nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym;

- art. 626¹³ § 2 k.p.c. poprzez błędne zastosowanie i akceptację stanu, w którym wpisy w księgach wieczystych nr (...) i KW nr (...) zostały dokonane w trybie sprostowania usterek wpisu;

- art. 626⁸ § 1 k.p.c. poprzez utrzymanie w mocy wpisu dokonanego z urzędu przez referendarza sądowego w braku wniosku lub przepisu szczególnego dającego możliwość wydania takiego orzeczenia;

- art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez uznanie przez Sąd I instancji swojego związania treścią i formą wniosku skarżących z dnia 11 czerwca 2012 r. oraz dołączonych do niego dokumentów, w sytuacji wszczęcia niniejszego postępowania z urzędu i dokonania w tym trybie wpisu w księgach wieczystych nr (...) i KW nr (...);

- art. 626⁸ § 6 k.p.c. poprzez uznanie przez Sąd I instancji istnienia wpisu, którego podstawą było orzeczenie referendarza sądowego z dnia 5 marca 2013 r. o sprostowaniu usterek wpisu skutecznie zaskarżonego skargą z dnia 18 marca 2013 r.;

- art. 626¹⁰ § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji uznania przez Sąd I instancji, że został dokonany wpis, i brak zawiadomienia skarżących o treści orzeczenia;

- art. 398²² § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i utrzymanie w mocy wpisów w księgach wieczystych nr (...) i KW nr (...) dokonanych na podstawie postanowienia o sprostowaniu, a więc wpisów w rzeczywistości nieistniejących;

- art. 518¹ § 3 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie przez Sąd I instancji, iż wraz z wniesieniem przez skarżących skargi z dnia 18 marca 2013 r. na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 5 marca 2013 r. nie utraciło ono mocy oraz wydanie przez Sąd I instancji skarżonego postanowienia utrzymującego w mocy to orzeczenie referendarza sądowego w sytuacji prowadzenia z urzędu postępowania o sprostowanie usterek wpisu w księgach wieczystych nr (...) i KW nr (...), a nierozpoznanawania wniosku o dokonanie nowych wpisów;

- art. 515 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i niezwrócenie się do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie P. M. o udzielenie stosownych informacji, wyjaśnień, a także przedstawienie dokumentów dotyczących aktualności wpisów w dziale III księgi wieczystej nr (...) w sytuacji, w której postępowanie zostało wszczęte z urzędu.

Niezależnie od powyższych zarzutów, Sądowi I instancji zarzucono naruszenie art. 626¹ § 2 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie komornika sądowego jako uczestnika postępowania pomimo, iż zgodnie z rozumowaniem Sądu I instancji posiada on status wnioskodawcy.

Z uwagi na powołany powyżej zarzut w ocenie apelujących należy rozważyć nieważność przeprowadzonego przez Sąd I instancji postępowania wynikającego z brzmienia art. 379 pkt 5 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Zdaniem skarżących Sąd Rejonowy w swoim uzasadnieniu nie wyjaśnił w sposób należyty podstawy prawnej orzeczenia, w szczególności przyczyn, dla których uznał wniesioną skargę za środek zaskarżenia wpisu bez odniesienia się do treści i formy postanowienia referendarza sądowego z dnia 5 marca 2013 r. o sprostowaniu usterek wpisu,

czym naruszył art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Referendarz sądowy nie dokonał wpisów sensu stricte, lecz w jego ujęciu sprostował wcześniej nieistniejące wpisy, a ponadto postępowanie prowadził z urzędu, co eliminowało możliwość traktowania jego działania jako orzekania w formie wpisu.

Komornik w imieniu wierzycieli jako wnioskodawca dokonywał stosownych wpisów w księdze wieczystej nr (...) o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i je prowadził, a skoro Sąd wszczął z urzędu postępowanie dotyczące tych ostrzeżeń, to winien był uznać komornika za uczestnika postępowania.

W związku z powyższym na podstawie art. 379 pkt 5 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zachodzi nieważność postępowania przeprowadzonego przez Sąd I instancji.

Referendarz sądowy w dniu 25 października 2012 r. działając na wniosek skarżących z dnia 11 czerwca 2012 r. wyodrębnił z księgi wieczystej nr (...) lokal przy ul. (...) w M. i założył dla niego nową księgę wieczystą nr (...) (Dz.Kw 3795/12).

W związku z tym, że referendarz sądowy odłączając lokal do nowej księgi wieczystej nie zawarł w niej określonych wpisów, to analogicznie do treści art. 626⁸ § 7 k.p.c. należy taki sposób rozpatrzenia wniosku traktować jako wykreślenie korzystające z powagi rzeczy osądzonej wskutek braku zaskarżenia ze strony innych uczestników postępowania (wierzycieli).

Tym samym Sąd I instancji naruszył art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 626⁸ § 6 k.p.c.

Zdaniem skarżących, Sąd I instancji w uzasadnieniu skarżonego postanowienia w ogóle nie rozważył, w jakich okolicznościach mogło dojść do wydania postanowienia o sprostowaniu. Usterki wpisu, które nie powodują niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, podlegają sprostowaniu z urzędu. Sprostowanie usterki wpisu nie może powodować zmian merytorycznych wpisu. Przedmiotem sprostowania mogą być występujące we wpisie niedokładności, błędy pisarskie albo inne oczywiste omyłki. Ocena, czy wpis jest dotknięty oczywistą omyłką, powinna nastąpić z wielką ostrożnością. Nie mogą być sprostowane błędy merytoryczne w rozstrzygnięciu. Sprostowanie niedokładności najczęściej dotyczy uzupełnienia wpisu o takie elementy jak sygnatura dokumentu stanowiącego podstawę wpisu, data dokumentu itp. Błędy pisarskie mogą polegać na niewłaściwym użyciu jakiegoś wyrazu, mylnej pisowni, błędach gramatycznych, przekręceniu nazwy czy opuszczeniu jakiegoś wyrazu. Oczywistość omyłki wpisu oznacza, że jest ona od razu poznawalna i wynika jednoznacznie z treści postanowienia. Chodzi o oczywistą omyłkę sądu, a nie omyłkę spowodowaną przez wnioskodawcę, np. przez podanie niewłaściwego imienia wierzyciela. Sprostowanie wpisu nie może prowadzić do zmiany istoty rozstrzygnięcia. Nie jest oczywista omyłką wadliwe zastosowanie przez sąd przepisu obowiązującego prawa, choćby wadliwość ta była najzupełniej oczywista. Nie można zmienić w drodze sprostowania orzeczenia co do istoty sprawy z tego powodu, że sąd dopatrzył się jego niezgodności z obowiązującym prawem (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 1980 r., III CRN 133/80, OSNCP 1981, nr 6, poz. 115).

W razie dostrzeżenia niezgodności stanu prawnego, ujawnionego w księdze wieczystej, z rzeczywistym stanem prawnym, sąd ma obowiązek dokonania niezwłocznie z urzędu wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym (art. 626¹³ § 1), w celu wyłączenia rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przyjmuje się, że sprostowanie usterki wpisu nie ma znaczenia wpisu, a zatem nie narusza zasady powagi rzeczy osądzonej. Sprostowanie wpisu wymaga wydania postanowienia o sprostowaniu, na które przysługuje zażalenie (art. 394 § 1 pkt 8).

W ocenie apelujących, referendarz sądowy i Sąd I instancji nie mieli zatem prawa dokonać w trybie sprostowania tak istotnych wpisów w księgach wieczystych nr (...) i KW nr (...) w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c., gdyż sprostowanie usterki wpisu nie może powodować zmian merytorycznych wpisu/orzeczenia co do istoty sprawy.

Niezależnie od powyższego skarżący stwierdzili, że dokonane „sprostowanie” wywołało niezgodność treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż wpisy ostrzeżeń o wszczęciu egzekucji są nieaktualne z uwagi na umorzenie postępowań przez komornika.

W przypadku ksiąg wieczystych nr (...) i KW nr (...) Sąd I instancji mógł co najwyżej dokonać z urzędu wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym w trybie art. 626¹³ § 1 K.p.c.

Ponadto Sąd I instancji naruszył art. 626⁸ § 1 k.p.c., gdyż utrzymał w mocy wpis referendarza sądowego dokonany z urzędu w braku wniosku stron postępowania i przepisu szczególnego dającego możliwość wydania takiego orzeczenia.

Niezależnie od zarzutów podniesionych powyżej zdaniem apelujących nie do zaakceptowania jest stanowisko Sądu I instancji, iż referendarz sądowy wydając z urzędu postanowienie z dnia 5 marca 2013 r. był związany treścią i formą wniosku skarżących z dnia 11 czerwca 2012 r. oraz dołączonych do niego dokumentów. Skoro Sąd wieczystoksięgowy wszczął z urzędu niniejsze postępowanie, to nie mógł być związany tylko treścią wniosku skarżących, ale powinien był uwzględnić wszystkie dokumenty znajdujące się aktualnie w aktach księgi wieczystej. Tym samym Sąd I instancji naruszył art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Gdyby referendarz sądowy wziął pod uwagę znajdujące się w aktach księgi wieczystej nr (...) postanowienie komornika sądowego P. M. z dnia 25 sierpnia 2011 r. o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z wniosku I. i Z. K. przeciwko (...) sp. z o.o. i ustaleniu jego kosztów, sygn. akt KM 804/10, które zostało załączone do wniosku skarżących o wpis w księdze wieczystej nr (...) z dnia 20 grudnia 2012 r., to powinien powziąć wątpliwości co do aktualności wpisów ujawnionych w dziale III księgi wieczystej nr (...).

Sąd I instancji - wskutek utraty mocy postanowienia referendarza sądowego - był zobowiązany z urzędu wystąpić do wskazanego wyżej komornika z żądaniem przedstawienia informacji o aktualnym stanie postępowań egzekucyjnych ujawnionych w dziale III księgi wieczystej nr (...) oraz stosownych dokumentów pozwalających na usunięcie nieaktualnych wpisów. W przypadku podjęcia postępowania z urzędu sąd wieczystoksięgowy powinien był zastosować art. 515 k.p.c. i wobec wyżej wskazanych wątpliwości wezwać komornika do złożenia wyjaśnień.

Skarżący podnieśli, że nie będąc stroną postępowań egzekucyjnych ujawnionych w dziale III księgi wieczystej nr (...) nie mają możliwość żądania od komornika informacji oraz dokumentów pozwalających na wykreślenie wpisów.

Sąd I instancji uznając orzeczenie Referendarza sądowego z dnia 5 marca 2013 r. za wpis naruszył art. 626⁸ § 6 k.p.c., gdyż w postępowaniu wieczystoksięgowym wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem, a uzasadnienia wpisu nie sporządza się.

Sąd dokonując wpisu przesyła stronom postępowania zawiadomienie, które zawiera tabelaryczną prezentację zmian w księdze wieczystej.

Forma i treść orzeczenia referendarza sądowego oraz załączenie do niego uzasadnienia nie pozostawiają wątpliwości, iż nie był to wpis. Skoro Sąd I instancji uznał orzeczenie referendarza sądowego z dnia 5 marca 2013 r. za wpis, to winien był doręczyć skarżącym stosowane zawiadomienie o odpowiedniej treści i formie tak jak miało to miejsce w przypadku założenia księgi wieczystej nr (...).

W związku z powyższym Sąd I instancji naruszył art. 626¹⁰ § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie.

Postępowanie prowadzone z urzędu przez referendarza sądowego, a następnie Sąd I instancji po wniesieniu skargi z dnia 18 marca 2013 r. dotyczyło sprostowania usterek wpisu, a nie dokonania zupełnie nowych wpisów wykraczających poza wcześniej wydane orzeczenie. W związku z powyższym w sprawie nie ma zastosowania powołany przez Sąd

I instancji art. 518¹ § 3 k.p.c., gdyż orzeczenie referendarza sądowego nie było wpisem, a jedynie jego rzekomym sprostowaniem.

W tym wypadku wniesienie skargi na orzeczenie referendarza sądowego spowodowało utratę jego mocy zgodnie z art. 398²² § 2 k.p.c.

Wobec powyższego Sąd I instancji nie mógł w pkt I. sentencji skarżonego orzeczenia utrzymać w mocy postanowienia referendarza sądowego, ale powinien był wydać stosowne rozstrzygnięcie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zarówno wywiedziona apelacja, jak i zażalenie podlegały oddaleniu.

Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż analiza akt sprawy wskazuje, że wnioskiem z dnia 11 czerwca 2012 r. E. i J. K. (1) domagali się wyodrębnienia z księgi wieczystej nr (...) lokalu nr (...) położonego w M. przy ul. (...) i założenia dla niego nowej księgi, z jednoczesnym wpisem wnioskodawców w dziale II nowozałożonej księgi. Podstawę wpisu stanowił wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 19 października 2011 r., wydany w sprawie o sygn. akt I C 300/09.

W dniu 25 października 2012 r. Sąd Rejonowy, uwzględniając powyższy wniosek, założył Kw (...) dla lokalu mieszkalnego nabytego przez apelujących, dokonując jednocześnie przeniesienia z urzędu z księgi wieczystej nr (...) ujawnionych w tej księdze hipotek. Następnie postanowieniem z dnia 5 marca 2013 r., na skutek dostrzeżonej usterki wpisu, referendarz sądowy na podstawie art. 626¹³ § 2 k.p.c. sprostował dokonany wpis w ten sposób, że z urzędu przeniósł do nowozałożonej księgi wieczystej do współobciążenia wpisy ostrzeżeń o toczącej się egzekucji z nieruchomości opisanej w KW (...).

Odnosząc się do najdalej idącego zarzutu, mianowicie zarzutu nieważności postępowania Sąd Okręgowy stwierdził, iż stanowisko skarżących w tym zakresie jest całkowicie chybione.

Wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 924 § 1 kpc jednocześnie z wezwaniem dłużnika do zapłaty, komornik przesyła do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wnioski o dokonanie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub o złożenie wniosku do zbioru dokumentów. Nie budzi wątpliwości, że wniosek ten komornik składa w interesie i na rzecz wierzyciela, a przepis art. 924 k.p.c. stanowi wyjątek od uregulowania art. 626² § 5 k.p.c., określającego krąg podmiotów legitymowanych do złożenia wniosku o dokonanie wpisu (tak SN w uchwale z dnia 17 czerwca 2003 r., III CZP 31/03, OSP 2004, z. 7-8, poz. 94). Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 stycznia 2001 r., III CZP 48/00, OSNC 2001, nr 5, poz. 70, komornikowi nie przysługuje uprawnienie do zaskarżenia apelacją postanowienia sądu wieczystoksięgowego oddalającego jego wniosek. Jeśli podstawę oddalenia wniosku stanowią znajdujące się w księdze wieczystej wpisy lub w zbiorze dokumentów - dokumenty, sąd wieczystoksięgowy zgodnie z art. 897 § 2 k.p.c. zawiadamia o tym komornika. Usunięcie ewentualnych przeszkód do dokonania wpisu należy zatem nie do komornika, ale do wierzyciela; bezskuteczny upływ terminu wyznaczonego wierzycielowi do usunięcia przeszkody powoduje umorzenie egzekucji na podstawie art. 897 § 3 k.p.c.

Także w wypadku umorzenia postępowania egzekucyjnego komornik składa wnioski o wykreślenie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji (art. 924 § 2 kpc). Zaznaczenia wymaga, iż obowiązek komornika określony w art. 924 § 2 kpc dotyczy przypadków postępowań wszczętych po wejściu w życie nowelizacji obowiązującej od dnia 3 maja 2012 r. (art. 1 pkt 107 ustawy z dnia 16.09.2011r. - Dz. U. nr 233, poz. 1381). Natomiast przed tą datą komornik nie miał uprawnienia do złożenia wniosku o wykreślenie wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości w razie umorzenia postępowania egzekucyjnego. Złożenia takiego wniosku o wykreślenie w księdze wieczystej wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości lub o usunięcie wniosku o wszczęcie egzekucji ze zbioru dokumentów należało do obowiązków wierzyciela bądź właściciela nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe - zdaniem Sądu II instancji - podsumowania wymaga, iż określony w cytowanym wyżej przepisie udział komornika w postępowaniu wieczystoksięgowym oznacza jedynie, iż działa on w imieniu i na rzecz

wierzyciela, ale nie ma statusu wnioskodawcy. Jego uprawnienie ogranicza się jedynie do złożenia wniosku o wpis (bądź wykreślenie) wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości, jednakże przez to nie staje się uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego.

Natomiast uczestnikami tego postępowania są – na mocy art. 626¹ § 2 kpc i art. 626² § 5 kpc – apelujący jako właściciele nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej oraz wierzyciele uprawnieni z tytułu ujawnienia w dziale III KW (...) wpisów wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości i wzmianek o przyłączeniu się kolejnych wierzycieli do tej egzekucji, które to wpisy zostały przeniesione do współobciążenia z Kw (...).

Powyższe stanowisko jest zgodne z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 lutego 2003 r. (sygn. akt IV CKN 1831/00, LEX nr 583889), zgodnie z którym uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są te osoby, którym doręcza się zawiadomienia o wpisie, czyli dotknięte wpisem, albo na rzecz których wpis został dokonany, inaczej - których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić (art. 626¹ § 2 k.p.c.).

Stąd też nie mógł odnieść żądanego skutku zarzut skarżących dotyczący nieważności niniejszego postępowania z uwagi na brak udziału w sprawie – jako uczestnika postępowania – komornika sądowego.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów apelacji (i zażalenia) podkreślić należy także, iż niniejsza sprawa została wszczęta z urzędu, natomiast na mocy art. 626⁸ § 2 kpc – zasadą jest działanie sądu wieczystoksięgowego na wnioski i w granicach żądania wniosku. Działanie sądu wieczystoksięgowego z urzędu określone być musi w przepisie szczególnym, który wyraźnie tak stanowi, przykładowo :

- art. 626¹³ kpc : wpis ostrzeżenia,
- art. 27 ust 2 ukwł : sprostowanie oznaczenia nieruchomości,
- art. 18 ukwł : wykreślenie roszczenia,
- § 11 ust. 1 i 2 rozp. wyk. : ujawnienie i przeniesienie praw ciężących na nieruchomościach współobciążonych,
- § 11 ust. 3 i 4 rozp. wyk. : wykreślenie praw, które wygasły na nieruchomościach współobciążonych,
- § 18 ust. 1 ustawy migracyjnej: sprostowanie błędów powstałych w migracji.

Sąd Okręgowy zauważa, że w realiach przedmiotowej sprawy nie ulega wątpliwości, że w dniu złożenia wniosku o wpis – tj. w dniu 11.06.2012r. w dziale III księgi wieczystej (...), z której wyodrębniono lokal wnioskodawców, widniał wpis ostrzeżenia o toczącej się egzekucji z tej nieruchomości wraz ze wzmiankami o przyłączeniu się do egzekucji kolejnych wierzycieli.

Obowiązkiem apelujących, jako nabywców tego lokalu, było zapoznanie się z treścią księgi wieczystej Kw (...), z której lokal ten został wyodrębniony. Taki obowiązek wynika z zasady jawności ksiąg wieczystych, określonej w art. 2 ukwł. Stąd też apelujący winni byli mieć świadomość oraz wiedzę, iż nieruchomości, z której wyodrębniono ich lokal, jest obciążona wpisami zarówno hipotek, jak i wzmianek komorniczych.

Sąd I instancji, dokonując założenia księgi wieczystej dla przedmiotowego lokalu, z urzędu prawidłowo przeniósł do współobciążenia hipoteki widniejące w dziale IV Kw (...), jednakże omyłkowo nie przeniósł z urzędu, wpisów wzmianek komorniczych widniejących w dziale III tej Kw do współobciążenia z nowo zakładaną księgą wieczystą (vide: zawiadomienie o wpisie k. 28-48 zb. dok. niniejszej Kw).

W ocenie Sądu II instancji, kluczowe znaczenie w niniejszej sprawie ma okoliczność, iż wyodrębniając z tej księgi lokal mieszkalny sąd wieczystoksięgowy zobowiązany był przenieść do nowozałożonej księgi wszystkie prawa, roszczenia i inne ciężary lub ograniczenia ciężące na nieruchomości. Przeniesienia tego dokonuje sąd z urzędu, a przepisy

nie pozostawiają w tym zakresie żadnej dowolności. Wynika to z treści nie tylko z § 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, które - wbrew twierdzeniom apelujących - ma zastosowanie także do ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym, ale także z treści § 91 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 162, poz. 1575 z późn.zm.), który stanowi, że przy zakładaniu nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej dokonuje się wpisów w polach: 3.4.1.6 lub 4.4.1.12. Pole 3.4.1.6 obejmuje wpisy w dziale III – „Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia” i pole „lista nieruchomości współobciążonych”. Zatem również na podstawie rozporządzenia z dnia 20 sierpnia 2003 r. sąd wieczystoksięgowy przy odłączaniu nieruchomości od nieruchomości obciążonej obowiązany jest przenieść te obciążenia do nowozakładanej księgi wieczystej.

Rozpoznając zarzuty apelacji Sąd Okręgowy za prawidłowe uznał stanowisko Sądu I instancji, który wskazał, iż sąd wieczystoksięgowy działając z urzędu, w tym wypadku nie przeprowadza żadnego postępowania dowodowego, a opiera się jedynie na treści wniosku, treści i formie dokumentów przedstawionych przez wnioskodawcę oraz treści księgi wieczystej. Wskazać należy przy tym, iż tak określona kognicja sądu wieczystoksięgowego pozwala uniknąć uwikłania postępowania o wpis o konieczność rozstrzygnięcia każdorazowo sporów o istnienie prawa wpisanego lub podlegającego wpisowi lub wykreśleniu. Wyłączona jest więc możliwość prowadzenia postępowania dowodowego i dokonywania na jego podstawie ustaleń faktycznych.

Stąd jeszcze raz – w ocenie Sądu II instancji - należy podkreślić, że przeniesienie ostrzeżeń komorniczych do współobciążenia dokonywane jest z urzędu, a sąd wieczystoksięgowy nie bada ani zasadności, ani aktualności wpisów ujawnionych w księdze macierzystej, jedynie automatycznie przenosi wpisy do nowozałożonej księgi wieczystej.

Z tego względu w niniejszej sprawie bez znaczenia pozostaje fakt wydania przez komornika sądowego postanowienia z dnia 25 sierpnia 2011 r. o umorzeniu postępowania egzekucyjnego i ustaleniu jego kosztów, skoro w dacie złożenia wniosku o wyodrębnienie lokalu nr (...) w księdze macierzystej w dalszym ciągu figurował wpis ostrzeżenia o wszczęciu postępowania egzekucyjnego m.in. w sprawie Km 804/10. Sąd wieczystoksięgowy mógłby dokonać wykreślenia tego ostrzeżenia jedynie na wniosek, który jednakże dotychczas nie został skutecznie złożony i zrealizowany. Innymi słowy sam fakt umorzenia postępowania egzekucyjnego w sprawie Km 804/10, nawet znany sądowi wieczystoksięgowemu w chwili dokonywania wpisów, nie powoduje automatycznego wykreślenia ostrzeżenia o egzekucji, sąd działa akurat w tym wypadku nie z urzędu, a jedynie na wniosek.

Tym bardziej – w ocenie Sądu II instancji - nieuzasadnione jest domaganie się przez skarżących od sądu wieczystoksięgowego wystąpienia do komornika sądowego z żądaniem przedstawienia informacji o aktualnym stanie postępowań egzekucyjnych oraz dostarczenia stosownych dokumentów pozwalających na usunięcie nieaktualnych wpisów. Takie działanie sądu pozostawałoby w sprzeczności z zakresem jego kognicji, wyraźnie wyznaczonym przez treść art. 626⁸ § 2 k.p.c. Sąd wieczystoksięgowy nie ma żadnych podstaw prawnych do przeprowadzenia we własnym zakresie żadnego postępowania dowodowego, a w szczególności samodzielnego poszukiwania dowodów na ustalenie aktualnego stanu prawnego nieruchomości, a jedynie związany jest treścią wniosku, treścią dołączonych do niego dokumentów i treścią księgi wieczystej. Stanowisko to wynika wprost ze wskazanego wyżej przepisu, jak również poparte jest ugruntowanym poglądem judykatury (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 r., IV CSK 414/12, LEX nr 1324316; z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, LEX nr 137541).

Nawiązując do powyższych wywodów należy przypomnieć treść art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Skoro zatem w księdze wieczystej nr (...) figuruje ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji m.in. w sprawie KM 804/10, należy domniemywać, iż jest ono wpisane zgodnie z rzeczywistym i aktualnym stanem nieruchomości.

Dalej należy podnieść, iż dokonane przez sąd postanowieniem z dnia 5 marca 2013 r. sprostowanie usterki wpisu nie spowodowało niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem wpisy ostrzeżenia o

wszczęciu egzekucji widniały w księdze wieczystej (...) (z której dokonano odłączenia lokalu) zarówno na dzień złożenia wniosku przez skarżących o odłączenie lokalu, jak również na dzień wykonania tego wniosku. Sąd jedynie na skutek omyłki nie przeniósł ujawnionego obciążenia do nowozałożonej księgi wieczystej, stąd konieczność sprostowania dostrzeżonej usterki wpisu. W żadnym razie nie powoduje to niezgodności, albowiem przeniesienie wpisu następuje z urzędu i sąd dokonując takiego wpisu w nowozałożonej księdze nie bada żadnych przesłanek odnoszących się do prawidłowości czy „aktualności” wpisu w księdze macierzystej.

Podnieść na marginesie należy, iż dokonując w dniu 25.10.2012r. wpisu odłączenia przedmiotowego lokalu do Kw (...), Sąd I instancji dokonał z urzędu przeniesienia do współobciążenia z tą Kw hipotek widniejących w dziale IV (...). Sąd ten przy dokonywaniu tego wpisu działał również w oparciu o treść § 11 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, a skarżący nie kwestionowali zasadności dokonania tego wpisu.

Wskazując na dalsze zarzuty apelacji Sąd Okręgowy wyjaśnia, iż podstawą do wydania postanowienia o sprostowaniu usterki wpisu jest art. 626¹³ § 2 k.p.c., który stanowi, że sprostowania usterek wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dokonuje sąd z urzędu. Skoro zatem we wpisie z dnia 25 października 2012 r. pojawił się błąd, albowiem sąd nie przeniósł z działu III księgi KW nr (...) ostrzeżenia o wszczętych i prowadzonych egzekucjach do księgi wieczystej założonej dla wyodrębnionego lokalu, mimo iż był to tego zobowiązany, to taką usterkę należało sprostować właśnie w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. Tym samym sąd wieczystoksięgowy nie mógł wpisać ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księgach wieczystych (...), albowiem taka niezgodność powstała właśnie na skutek usterki wpisu z dnia 25 października 2012 r. i jedyną możliwością na usunięcie tej niezgodności było dokonanie sprostowania usterki wpisu. Nie sposób zatem zarzucić Sądowi I instancji naruszenia jakichkolwiek przepisów prawa.

Brak jest podstaw do uwzględnienia kolejnego zarzutu skarżących, mianowicie naruszenia art. 626¹⁰ § 1 k.p.c., skoro zarówno odpis postanowienia z dnia 5 marca 2013 r. jak i zawiadomienie o dokonanym wpisie zostało skarżącym doręczone w dniu 11 marca 2013 r. Apelującym znana zatem była zarówno treść orzeczenia referendarza sądowego z dnia 5 marca 2013 r., jak i treść dokonanych w tym samym dniu na jego podstawie wpisów w księgach wieczystych.

Jeszcze raz należy podkreślić, iż przepis § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.) nakazuje sądowi, w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości, z urzędu przenieść do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia i inne ciężary lub ograniczenia ciężące na nieruchomości. Przepis ten stanowi normę wykonawczą, a celem jego jest zapewnienie prawidłowego odzwierciedlenia w księdze wieczystej stanu nieruchomości, a przez to realizację norm materialnoprawnych (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z 10.11.2010 r., II CSK 199/10).

W ocenie Sądu II instancji ustawodawca w regulacji zawartej w § 11 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów wprowadził pewien automatyzm działania sądu wieczystoksięgowego w wypadku przeniesienia z urzędu wpisu do współobciążenia, co oznacza, iż w niniejszej sprawie sąd obowiązany był do badania tylko i wyłącznie okoliczności, czy ujawnienie obciążeń widniejących w dziale III księgi macierzystej nastąpiło przed złożeniem wniosku o wyodrębnienie lokalu.

Sąd wieczystoksięgowy w niniejszej sprawie nie dokonał żadnego nowego wpisu, a jedynie przeniósł obciążenia, o których mowa w § 11 ust. 2 rozporządzenia, dokonując przy tym wzmianki o łącznym obciążeniu. Działanie to – jak już wspomniano - ma charakter automatyczny, nie ma w jego ramach miejsca na jakieś inne modyfikacje wpisu obciążenia (np. dokonania wykreślenia wzmianki komorniczej na skutek wydania przez komornika postanowienia o umorzeniu egzekucji). Nie można zatem zgodzić się z zarzutem apelacji, jakoby sąd dokonując sprostowania usterki wpisu poprzez przeniesienie i ujawnienie w dziale III niniejszej Kw przedmiotowych obciążeń, w rzeczywistości dokonał sprostowania orzeczenia co do istoty sprawy. W ocenie Sądu II instancji, Sąd Rejonowy dokonując przeniesienia

wzmianek komorniczych, w ogóle nie orzekał merytorycznie w tym przedmiocie, a sprostowanie miało na celu zapewnienie prawidłowego odzwierciedlenia w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości.

Stąd Sąd I instancji nie mógł badać żadnych innych okoliczności, w szczególności nie mógł ustalać, czy wpis w księdze macierzystej został dokonany prawidłowo, ani czy odzwierciedlał aktualny stan rzeczy.

Dalej – w kontekście zarzutów apelacji - należało podkreślić, iż wykreślenia ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji można dokonać jedynie na wniosek, samo złożenie do akt i powołanie się apelujących na postanowienie komornika sądowego o umorzeniu postępowania egzekucyjnego, nie jest w żaden sposób wiążące dla sądu wieczystoksięgowego.

Wreszcie należy podnieść, iż zgodnie art. 626⁸ § 2 k.p.c., sąd nie może dokonywać żadnych własnych ustaleń, a w szczególności we własnym zakresie gromadzić dowodów i dokumentów, celem ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. W tym zakresie art. 515 k.p.c. - wbrew twierdzeniu skarżących - nie ma zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym. Sąd działa tylko i wyłącznie na wniosek, chyba że przepis szczególny upoważnia go do działania z urzędu. Działania z urzędu w sprawie wykreślenia ostrzeżeń o toczącej się egzekucji nie przewiduje aktualnie żaden przepis Kodeksu postępowania cywilnego ani ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Mając na względzie wszystkie powyższe okoliczności Sąd na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację, zaś na podstawie tych samego przepisów, mających zastosowanie w postępowaniu zażaleniowym na mocy art. 397 § 2 k.p.c., oddalił zażalenie.