

POSTANOWIENIE

Dnia 11 marca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Barbara Myszka

w sprawie z wniosku T. M., E. M., P. M., A. M., N. G., S. M., M. M. i K. M. - następców prawnych R. M.

przy uczestnictwie W. M. i N. M.-S.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 11 marca 2010 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania W. M.

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 3 marca 2005 r., sygn. akt III Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

W. i A. małż. S., właściciele nieruchomości, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w K. księga wieczysta Kw nr (...), oświadczeniem złożonym w dniu 7 kwietnia 2000 r. w formie aktu notarialnego, ustanowili „na rzecz każdorazowego właściciela lokalu nr 2 – położonego na działce nr 425 (małżonków M.) – bezpłatną służebność korzystania z pokoju na piętrze”. Na podstawie tego oświadczenia wpisano tej treści służebność w dziale III wymienionej księgi wieczystej.

W dniu 13 kwietnia 2000 r. W. i A. małż. S. sprzedali tę nieruchomość Z. i W. małż. M. W § 4 umowy nabywcy oświadczyli, że znana jest im treść oświadczenia sprzedających z dnia 7 kwietnia 2000 r.

Protokołem z dnia 26 lutego 2003 r. notariusz sprostował niedokładności aktu notarialnego z dnia 7 kwietnia 2000 r. w ten sposób, że w miejsce słów „lokalu nr (...) w - położonego na działce 425” wpisano słowa „(dawniej lokalu nr 2) - nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...)” i dopisano „położonego na działce nr 424 [Kw nr (...)” oraz „(dawniej lokalu nr 2) położonego na działce nr 425 [Kw (...)”.

Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w K. na podstawie tego protokołu dokonał w dniu 21 marca 2003 r. sprostowania niedokładności wpisu służebności.

Sąd Okręgowy w G. postanowieniem z dnia 3 marca 2005 r. oddalił apelację uczestników postępowania od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 20 lipca 2004 r., którym ten Sąd utrzymał w mocy sprostowanie dokonane przez referendarza sądowego w dniu 21 marca 2003 r. U podłoża tego rozstrzygnięcia legło stanowisko, że referendarz sądowy na podstawie protokołu z dnia 26 lutego 2003 r. jedynie sprostował niedokładności już wpisanej w księdze wieczystej służebności.

Skarga kasacyjna uczestników postępowania W. i Z. małż. M. od postanowienia Sądu Okręgowego w G. – oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, art. 248 k.c., 328 § 2, 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 80 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 ze zm.; dalej: „prawo o notariacie”), i zmierza do uchylenia tego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota zarzutów skargi kasacyjnej sprowadza się do twierdzenia, że Sądy niższej instancji błędnie przyjęły, iż w wyniku dokonanego wpisu doszło do sprostowania niedokładności istniejącego w księdze wieczystej wpisu służebności, a nie do zmiany treści tego prawa. Przy tym dokonały wykładni z naruszeniem art. 80 § 4 prawa o notariacie umożliwiającej skuteczne sprostowanie wadliwej czynności notarialnej z dnia 7 kwietnia 2000 r.

Zgodnie z art. 80 § 4 prawa o notariacie notariusz może sprostować protokołem niedokładności, błędy pisarskie, rachunkowe lub inne oczywiste omyłki. Z treści tego przepisu wynika, że możliwość sprostowania czynności notarialnej w formie protokołu ogranicza się tylko do niedokładności, błędów pisarskich, rachunkowych lub innych oczywistych pomyłek. Niedokładność, będąca podstawą sprostowania czynności

notarialnych oznacza usterkę lub drobną nieścisłość. Przeciwnieństwem jest dokładność polegająca na staranności dbałości o szczegóły w wykonywaniu czynności, ścisłość precyzyjność i skrupulatność. Skala niedokładności może być różna. Niemniej jednak sprostowanie może dotyczyć tylko niedokładności nie godzącej w ośnowę i istotne postanowienia czynności.

W świetle tych zasad, wbrew odmiennemu stanowisku skarżących, Sądy niższych instancji trafnie uznały, że sprostowane protokołem z dnia 26 lutego 2003 r. wady czynności prawnej z dnia 7 kwietnia 2000 r. o ustanowieniu służebności stanowiły niedokładności w rozumieniu art. 80 § 4 prawa o notariacie. Dokonane przez notariusza sprostowania nie wykraczały bowiem poza ramy wpisanej już służebności. Inaczej mówiąc, nie wpłynęły na jej treść.

Skarżący bezzasadnie zarzucają, że Sądy niższej instancji błędnie uznały, iż protokół z dnia 26 lutego 2003 r., sporządzony w formie aktu notarialnego, stanowi podstawę do sprostowania treści istniejącego w księdze wieczystej wpisu służebności.

W art. 31 ust. 1 u.k.w.h. określono minimalne wymagania niezbędne do podstawy wpisu. Podstawą tą jest dokument z podpisem notarialnie poświadczonym, chyba że przepisy szczególne przewidują inną formę dokumentu. W myśl art. 626⁸ § 2 k.p.c. sąd rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przytoczony przepis zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego, i to nie tylko postępowania dowodowego, ale i podstaw orzekania. Protokół z dnia 26 lutego 2003 r. został sporządzony w formie aktu notarialnego w ściśle określonym celu i dla wywołania określonych skutków prawnych, prostujących ułomną czynność prawną. Oznacza to, że ten protokół mógł stanowić podstawę wpisu dokonanego w księdze wieczystej.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w postanowieniu.