

UZASADNIENIE

Wyrokiem zaocznym z dnia 4 listopada 2019 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt II C 95/19 z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. przeciwko I. W. i T. P. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oddalił powództwo.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją co do całości rozstrzygnięcia strona powodowa, zarzucając orzeczeniu naruszenie art. 10 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez przyjęcie, iż interes powoda w doprowadzeniu do zgodności treści wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może zostać zaspokojony w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej.

W oparciu o wskazany zarzut skarżąca wniosła o:

1. zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa;
2. dopuszczenie dowodów z dokumentów tj. wniosku o wydanie odpisu wyroku z dnia 16.02.2018 r. oraz odpowiedzi Sądu Okręgowego z 1.03.2018 r. na okoliczność wskazującą na brak możliwości uzyskania przez powódkę odpisu wyroku rozwodowego oraz rozstrzygnięcia w przedmiocie podziału majątku wspólnego byłych małżonków P.;
3. zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie skarżąca Spółdzielnia domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez dokonanie w dziale II księgi wpisu, iż prawo do lokalu nr (...) poł. przy ul. (...) przysługuje I. W., a nie I. i T. małżonkom P..

Wskazać w tym miejscu trzeba, iż zgodnie z treścią przepisu 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.

Wyjaśnienia wymaga, że celem przepisu art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest przyznanie ochrony procesowej osobie, której interesy mogą być naruszone w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Na podstawie tegoż przepisu ochrona przysługuje osobie, której prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia.

Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie, ale powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego, przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby wpisanej do księgi wieczystej, które by prowadziło do usunięcia wpisu jej prawa i zastąpienia go wpisem obrazującym stan prawny nieruchomości aktualny na datę zamknięcia rozprawy.

Celem tego powództwa zatem jest ustalenie i ujawnienie w księdze wieczystej prawa osoby zainteresowanej, przy jednoczesnym ustaleniu braku podstaw do utrzymania w mocy istniejącego wpisu. Chodzi o to, aby wpisy w księgach wieczystych odzwierciedlały prawdziwy i aktualny stan prawny danej nieruchomości.

W takiej sprawie konieczny jest zatem udział osób uprawnionych do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej oraz innych, których prawa mogą być tym wpisem dotknięte.

Zaznaczyć trzeba, iż legitymacja procesowa stanowi przesłankę materialnoprawną, a Sąd dokonuje oceny w zakresie jej istnienia bądź jej braku w momencie orzekania co do istoty sprawy. W konkretnej sprawie wykazać należy, że strony są związane prawnomaterialnie z przedmiotem procesu.

W tym miejscu podnieść trzeba, że w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym legitymację procesową czynną posiada tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., sygn. akt III CZP 106/05). Potwierdził to Sąd Najwyższy w uchwale z 10 maja 2006 r. sygn. III CZP 31/06. Natomiast legitymowanym biernie w procesie jest osoba, której prawo zostało ujawnione w sposób niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Wobec tego kluczowe jest ustalenie podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku o wpis, katalog ten określa art. 626² § 5 k.p.c. zgodnie z nim wniosek o wpis może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

Jak słusznie podkreślił Sąd I instancji, powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma charakter wyjątkowy i można z tego uprawnienia skorzystać, jeżeli inne – „zwykłe” drogi są zamknięte. Skarżąca powołuje się na odmowę doręczenia jej odpisu wyroku rozwodowego I. W. i T. P. obejmującego także rozstrzygnięcie w zakresie podziału majątku wspólnego. Jednakże, jak stanowi przepis art. 36 ust 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2018.1916 z późn. zm.) sądy, organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego oraz notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Nadto, stosownie do przepisu § 185 ust 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości Regulamin urzędowania sądów powszechnych

z dnia 18 czerwca 2019 r. (Dz.U.2019.1141) o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta, sąd zawiadamia właściwy wydział ksiąg wieczystych, stosując wzór zawiadomienia ustalony przez Ministra Sprawiedliwości na podstawie odrębnych przepisów. Do zawiadomienia załącza się odpis prawomocnego orzeczenia sądowego lub ugody sądowej. Pojęcie „nieruchomość” należy w cytowanych przepisach wyklądać rozszerzająco, przyjmując że obejmuje ono także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, dla którego urządzona została księga wieczysta. Celem bowiem wskazanych przepisów jest zapewnienie by stan prawny ujawniony w księgach wieczystych był zawsze zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Jak należy mniemać takie zawiadomienie z sądu „rozwodowego” do wydziału ksiąg wieczystych wysłane nie zostało. Nie stoi więc nic na przeszkodzie by we wskazanym trybie sąd wieczystoksięgowy wszedł w posiadanie odpisu orzeczenia obejmującego podział majątku wspólnego, co skarżącej otworzy drogę do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej.

W tym stanie rzeczy z uwagi, iż zaskarżony wyrok odpowiadał prawu, a sformułowany zarzut okazał się nietrafny - Sąd Okręgowy postanowił kierując się treścią art. 385 k.p.c. oddalić apelację powódki.