

Sygn. akt V Ca 906/16

POSTANOWIENIE

Dnia 15 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Beata Gutkowska

Sędziowie: SO Ewa Talarczyk (spr.)

SR del. Dorota Walczyk

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2016 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z urzędu

z udziałem O. R., P. R. (1), P. O., K. O. i B. K.

w przedmiocie wpisu ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej (...)

na skutek apelacji O. R. i P. R. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W.

z dnia 22 lutego 2016 r. sygn. akt Dz. Kw (...) – (...), Kw (...), (...)

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt V Ca 906/16

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. wszczął z urzędu postępowanie o wpis w dziale III księgi wieczystej (...) ostrzeżenia o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym (sygn. Dz. Kw (...) (...) w księdze (...)). W dniu 9 grudnia 2015 r. referendarz sądowy dokonał wpisu, od którego skargę wnieśli O. R. i P. R. (1).

Postanowieniem z dnia 22 lutego 2016 r., zapadłym w sprawie o sygn. Dz. Kw (...) ((...), (...)), Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i rozważaniach prawnych Sądu I instancji:

W dniu 19 października 2015 r. do księgi (...) prowadzonej dla spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., gdzie w dziale II wpisani są: P. O. i K. O., wpłynęło pismo komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Żoliborza w W. A. K., zarejestrowane pod numerem (...), w którym komornik zgłosił, że dane zawarte w księdze nie odpowiadają stanowi rzeczywistemu, bowiem postanowieniem z dnia 24 października 2005 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w sprawie o sygn. akt III Co 707/04 przysądził spółdzielcze własnościowe prawo do powyższego lokalu na rzecz B. K., a orzeczenie to stało się prawomocne z dniem 3 grudnia 2005 r.

W tym stanie rzeczy w dniu 9 grudnia 2015 r. referendarz dokonał wpisu ostrzeżenia do księgi (...) o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, mając na względzie fakt, że dla lokalu nr (...) przy P. 22B

w W., stanowiącego odrębny przedmiot własności, prowadzona jest również księga wieczysta (...), w której dziale II wpisani są O. R. i P. R. (1).

W ocenie Sądu Rejonowego kwestionowany wpis podlegał utrzymaniu w mocy, bowiem przedmiotowego lokalu dotyczą dwa tytuły: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, założone są dwie księgi, a w każdej księdze wpisane są inne osoby uprawnione. Dodatkowo należało rozważyć kwestię roszczeń B. K., wynikających z postanowienia z dnia 24 października 2005 r. w przedmiocie przysądzenia spółdzielczego własnościowego prawa. Sąd Rejonowy przywołał nadto treść art. 626¹³ k.p.c., zgodnie z którym sąd z urzędu dokona wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W razie stwierdzenia, że dla tej samej nieruchomości albo dla tego samego ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi się dwie lub więcej ksiąg wieczystych, ujawniających odmienny stan prawny, wpisu ostrzeżenia dokonuje się we wszystkich księgach wieczystych założonych dla tej nieruchomości.

Wobec powyższego na zasadzie art. 518¹ k.p.c. orzeczono o utrzymaniu wpisu w mocy.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyli O. R. i P. R. (1), zaskarżając w całości kwestionowane orzeczenie, któremu zarzucili: naruszenie art. 5 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez nie dokonanie rozstrzygnięcia na rzecz obecnego właściciela; naruszenie art. 24¹ ust. 2 w/w ustawy poprzez dopuszczenie do funkcjonowania w obrocie prawnym dwóch ksiąg wieczystych; naruszenie art. 31 ust. 1 i 2 ww ustawy poprzez nie dokonanie wpisu kolejnych właścicieli w KW nr (...) mimo posiadania oryginalnych dokumentów nabycia - postanowienie w sprawie III Co 707/04 i Akt Notarialny 6317/2006; naruszenie art. 34 w/w ustawy poprzez nieuwzględnienie przedłożonych dokumentów, jako stanowiących podstawę prawną ujawnienia obecnego właściciela; naruszenie § 127 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym poprzez nie dokonanie zamknięcia KW nr (...) (...): naruszenie art. 626² § 5 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie prawa własności wynikającego z prawomocnych dokumentów; naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez nie zbadanie treści przedłożonych dokumentów potwierdzających prawo własności; naruszenie art. 7 ustawy z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej poprzez tj. zasady praworządności.

Wobec zgłoszonych zarzutów skarżący wnosili o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez wykreślenie wpisu z dnia 9 grudnia 2015r. w przedmiocie zamieszczenia w dziale III księgi wieczystej ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wobec stwierdzenia, że dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W. prowadzona jest druga księga wieczysta nr KW (...), w której ujawnieni są K. O. i P. O., przy czym z zawiadomienia z dnia 14.10.2015r. sporządzonego w trybie par. 133 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 09.03.1968r. w sprawie czynności komorników wynika, iż na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności z dnia 24.10.2005r. wydanego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział III Cywilny, sygnatura akt III Co 707/04 przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabył B. K., oraz o zamknięcie księgi wieczystej nr (...) z uwagi na § 127 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, aczkolwiek argumentacja zaprezentowana przez Sąd Rejonowy okazała się niepełna i wymagała doprecyzowania oraz uzupełnienia o następujące argumenty.

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę na wadliwość uzasadnienia kwestionowanego orzeczenia, w którym zabrakło wskazania, że w dniu 9 grudnia 2015 r. dokonano wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym zarówno w dziale III Kw (...), jak i w analogicznym dziale Kw (...); przedmiotem rozpatrywanej skargi był

natomiast wpis odnoszący się do treści ostatniej z wymienionych ksiąg i tenże wpis został utrzymany w mocy objętym apelacją orzeczeniem.

Odnosząc się zaś do meritum problemu, jaki wynikł w rozpatrywanej sprawie należy podkreślić, że z mocy art. 24¹ ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (ukwh), w razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości, księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości (...). Właściciel nieruchomości w takich wypadkach jest obowiązany do ujawnienia w księdze wieczystej swego prawa oraz danych do oznaczenia nieruchomości (art. 24¹ ust. 3 ukwh).

W przedmiotowej sprawie zaistniała sytuacja, w której funkcjonują dwie księgi wieczyste: o nr (...), założona dla nieruchomości lokalowej (odrębnej własności lokalu ustanowionej na mocy umowy z dnia 28 listopada 2006 r. – Rep. A Nr (...)) oraz prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (o czym skarżący nie wiedzieli, nabywając na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 14 czerwca 2006 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. W. - Rep. A – (...)) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu od B. K., który z kolei prawo to uzyskał na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 24 października 2005 r. w sprawie III Co 707/04 o przysądzeniu), o nr (...), która wskutek przekształcenia prawa, dokonanego umową z dnia 28 listopada 2006 r., stała się z mocy art. 24⁽¹⁾ ust. 2 ukwh księgą wieczystą tej samej nieruchomości. Ostrzeżenie wpisane w dziale III Kw (...) nastąpiło w związku z informacją pochodzącą od komornika sądowego o przysądzeniu prawa na rzecz B. K. mocą postanowienia z dnia 24 października 2005 r. Ponieważ w księdze tej figurowały wówczas dane poprzednich uprawnionych – K. i P. O., w dniu 9 grudnia 2015 r. dokonano wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści tej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wskazując na tę okoliczność oraz fakt, że dla stanowiącego odrębną nieruchomość tego samego lokalu prowadzona jest druga księga wieczysta, w której jako właściciele ujawnieni są O. i P. R. (2). Tego samego dnia dokonano również wpisu analogicznego ostrzeżenia do przedmiotowej księgi – Kw nr (...), wskazując że dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest prowadzona druga księga wieczysta, w której ujawnieni są małżonkowie O., a z zawiadomienia komornika wynika, że nastąpiło na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez B. K.. Do aktu księgi wieczystej WA1M/00436609/8 dołączono oryginał wypisu aktu notarialnego z dnia 14 czerwca 2006 r., obejmującego umowę sprzedaży przez B. K. wzmiankowanego spółdzielczego własnościowego prawa na rzecz małżonków R., a także kopię aktu notarialnego z dnia 28 listopada 2006 r., odnośnie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz małżonków R. – oryginał tego wypisu dołączono z kolei do księgi prowadzonej dla stanowiącego odrębną własność lokalu. Zgodnie ze stanowiskiem doktryny w takim przypadku, gdy dochodzi do przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność lokalową, dla której założona została osobna księga wieczysta – podlega ona zamknięciu, gdyż staje się bezprzedmiotowym jej dalsze prowadzenie, wobec konsekwencji wynikających z art. 24⁽¹⁾ ust. 2 ukwh.

Aktualnie zatem okoliczność dwoistości ksiąg wieczystych pozostaje faktem wymagającym podjęcia działań, służących usunięciu stanu polegającego na istnieniu dwóch ksiąg, odnoszących się w istocie do tej samej nieruchomości. Z chwilą wszelako zrealizowania przez aktualnych właścicieli nieruchomości powinności wynikających z art. 24¹ ust. 3 ukwh i wykazania tytułu – ujawnienia swego prawa oraz danych do oznaczenia nieruchomości, dojść powinno do formalnego przekształcenia księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa w księgę dla lokalu, stanowiącego odrębną własność, co skutkować też będzie zamknięciem księgi założonej odrębnie dla nieruchomości lokalowej, jako że jej dalsze prowadzenie stanie się bezprzedmiotowe, stosownie do treści § 127 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U.2013.1411) - analogiczne rozwiązanie przewiduje również § 129 ust. 1 pkt 2, obowiązującego od 1 lipca 2016 r. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym – Dz.U.2016.312).

Uporządkowanie istniejącego stanu rzeczy uznać należy za konieczne, bowiem niedopuszczalnym jest dublowanie się ksiąg wieczystych związanych z tym samym prawem (odrębna własność powstała z przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do tego lokalu), wpisane ostrzeżenia utracą zaś moc z chwilą dokonania wpisów

odpowiadających obecnej sytuacji prawnej nieruchomości, dla wykazania której – zgodnie z art. 31 ust. 2 ukwł – koniecznym jest złożenie stosownych dokumentów i zredagowanie właściwego wniosku. Rzeczą skarżących, jako właścicieli lokalu opisanego w księdze wieczystej KW (...), jest zatem ujawnienie swego prawa oraz danych do oznaczenia nieruchomości w ramach księgi wieczystej KW (...). Zgodnie bowiem z treścią art. 35 ust. 1 ukwł właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. W tym wypadku owo ujawnienie winno być także poprzedzone wykazaniem następstwa prawnego po nieujawnionym dotąd w księdze wieczystej, prowadzonej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, B. K., od którego prawo zostało nabyte na mocy umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 14 czerwca 2006 r.

Należy zarazem zaznaczyć, że w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej można posłużyć się nie tylko oryginałami dokumentów, ale również ich odpisami, bądź kopiami dokumentów poświadczonymi za ich zgodność z oryginałem, zgodnie z odrębnymi przepisami regulującymi zasady sporządzania odpisów dokumentów oraz zasady poświadczania kopii dokumentów za ich zgodność z oryginałem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, LEX nr 1129097). Jak przyjmuje się nadto w judykaturze – jeśli dokument stanowiący podstawę wpisu znajduje się już w aktach księgi wieczystej, w której wpis ma być dokonany, wnioskodawca może się na ten dokument powołać w późniejszym wniosku o wpis, wskazując miejsce złożenia dokumentu, bez konieczności jego ponownego załączania do wniosku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2012 r., IV CSK 213/12 LEX nr 1231328), wnioskodawca może się również powołać na dokument znajdujący się w aktach innej księgi wieczystej, której numer powinien wówczas wskazać (por. np. § 62 pkt 3 lit. g powołanego wyżej Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r.).

Ponieważ w aktach księgi wieczystej nr (...) zalega złożony w dniu 22 marca 2016 r. (k. 81-82v) wypis aktu notarialnego z dnia 14 czerwca 2006 r., natomiast wypis aktu notarialnego z dnia 28 listopada 2006 r. dostępny jest w aktach księgi wieczystej nr (...), zatem dla właściwego udokumentowania pochodzenia prawa małżonków R. koniecznym będzie jedynie pozyskanie oryginału odpisu postanowienia z dnia 24 października 2005 r., dotyczącego przysądzenia własnościowego spółdzielczego praw do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. na rzecz poprzednika prawnego skarżących – B. K.. Do tego czasu ostrzeżenie musi pozostać aktualne.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że źródłem perturbacji, skutkujących koniecznością wpisu ostrzeżeń o niezgodności treści ksiąg z rzeczywistym stanem prawnym, stosownie do dyspozycji art. 626¹³ § 1 zd. 2 k.p.c., było wadliwe doręczenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zawiadomienia o założeniu w dniu 14 września 2005 r. na wniosek P. i K. O. księgi wieczystej nr (...) dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (k. 52-54 księgi (...)), które wyekspediowano na nieaktualny adres Spółdzielni (korespondencja została zwrócona z adnotacją „adresat wyprowadził się, nowy adres nieznan” – k. 55), mimo że właściwe dane adresowe wynikały z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej od dnia 15 lipca 2005 r. (k. 30, 32 księgi (...)). Z powyższego względu Spółdzielnia, wystawiając w dniu 12 czerwca 2006 r. oraz w dniu 27 listopada 2006 r. zaświadczenia, które przywołane zostały w aktach notarialnych, dotyczących sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (k. 64, 74 księgi wieczystej nr (...)), wskazywała na brak księgi wieczystej prowadzonej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W..

Odnosząc się zatem do zarzutów apelujących należy podnieść, że nie mogło dojść w niniejszej sprawie do naruszenia zarówno art. 5, jak i art. 10 ust. 1 ukwł, szczególnie że kwestia uzgodnienia treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym wymaga prywatnej inicjatywy procesowej. Celem i sensem art. 10 ust. 1 ukwł 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. Osoba ta może żądać ustalenia takiej niezgodności w drodze procesu sądowego, a następnie jej usunięcia w drodze postępowania wieczystoksięgowego.

W ramach niniejszej sprawy nie mogło zatem dojść do naruszenia wskazanych regulacji normatywnych. Należy nadto zauważyć, że kwestionowane postanowienie zapadło w odniesieniu do ostrzeżenia wpisanego do księgi wieczystej nr (...), tymczasem zarzuty apelacji związane z naruszeniem art. 31 ust. 1 ukwł, art. 34 ukwł, § 127 ust. 1 rozporządzenia z dnia 21 listopada 2013, czy wreszcie art. 626² § 5 k.p.c. i art. 626⁸ § 2 k.p.c. odnoszą się w istocie do toku czynności

w ramach księgi wieczystej (...) i nie mogą rzutować na ocenę poprawności postanowienia z dnia 22 lutego 2016 r., dotyczącego utrzymania w mocy wpisu ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej nr (...). Zarzuty zgłaszane przez skarżących mogłyby ewentualnie odnieść skutek, o ile zgłoszono by je wobec orzeczeń zapadających na gruncie księgi wieczystej KW nr (...), tymczasem w zakresie postanowienia z dnia 29 kwietnia 2016, oddalającego wniosek małżonków R. odnośnie zamknięcia wzmiankowanej księgi, brak jest informacji co do uruchomienia procedury odwoławczej. Nie został także zaskarżony wpis dokonany w w/w księdze w dniu 9 grudnia 2015 r.

Należy zarazem podkreślić, że w postępowaniu nieprocesowym sąd wszczyna postępowanie na wniosek i tylko w wypadkach określonych w ustawie może wszcząć postępowanie także z urzędu (art. 506 k.p.c.). Zasada ta obowiązuje również w postępowaniu wieczystoksięgowym, czego potwierdzeniem jest art. 626⁸ § 1 k.p.c. Dokonanie wpisów do księgi wieczystej z urzędu przewidują natomiast, m.in. następujące przepisy: art. 18 u.k.w.h., art. 27 ust. 2 u.k.w.h., art. 36 ust. 3 u.k.w.h., art. 122 u.k.w.h., art. 626¹³ § 1 k.p.c., a zatem niewątpliwie kwestia ujawnienia zmian właścicielskich wymaga złożenia wniosku przez podmiot uprawniony, stosownie do treści art. 626² § 5 k.p.c.

W ocenie Sądu Okręgowego chybione okazały się zatem zgłoszone w apelacji zarzuty, albowiem w sytuacji ujawnienia okoliczności świadczących o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym sąd jest zobligowany dokonać wpisu ostrzeżenia (z urzędu), co też miało miejsce w przedmiotowej sprawie.

W konkluzji, nie może też być mowy o naruszeniu art. 7 Konstytucji RP, wyrażającego zasadę praworządności, w zakresie bowiem zaskarżonego orzeczenia nie dopuszczono się uchybień, mogących świadczyć o naruszeniu obowiązujących regulacji normatywnych.

W tym stanie rzeczy, na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna. Rzeczą apelujących winno być zaś obecnie doprowadzenie do uporządkowania stanu księgi prowadzonej dla przekształconego już w odrębną własność własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, co implikować będzie zamknięcie księgi założonej dla odrębnego lokalu (...), jako że dalsze jej prowadzenie jest bezprzedmiotowe. Inicjatywa w zakresie złożenia stosownego wniosku, dotyczącego praw ujawnionych w księdze (...) oraz brakującego dokumentu, figurującego w aktach obu ksiąg wyłącznie w kopii, należy natomiast do O. i P. małżonków R..